

Commune de

# PONTPOINT

## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement écrit

PLU approuvé le 16 décembre 2013

Modification simplifiée approuvée le 28 avril 2014

Modification de droit commun approuvée le 10 juin 2022

Vu pour être annexé à la délibération du 16 juin 2025  
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Pontpoint  
Le Maire,

Dossier 20086005  
09/05/2025

réalisé par



Auddicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
**03 27 97 36 39**

## Table des matières

|                                                        |                                                       |           |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CHAPITRE 1</b>                                      | <b>DISPOSITIONS GENERALES</b>                         | <b>4</b>  |
| <b>CHAPITRE 2</b>                                      | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>    | <b>9</b>  |
| ZONE UA                                                |                                                       | 10        |
| Caractéristiques et vocation de la zone                |                                                       | 10        |
| Section 1 : Nature et occupations des sols             |                                                       | 11        |
| Section 2 : Conditions de l'occupation des sols        |                                                       | 17        |
| Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols |                                                       | 25        |
| ZONE UE                                                |                                                       | 27        |
| Caractéristiques et vocation de la zone                |                                                       | 27        |
| Section 1 : Nature et occupations des sols             |                                                       | 28        |
| Section 2 - Conditions de l'occupation des sols        |                                                       | 29        |
| Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols |                                                       | 36        |
| ZONE UL                                                |                                                       | 37        |
| Caractéristiques et vocation de la zone                |                                                       | 37        |
| Section 1 : Nature et occupations des sols             |                                                       | 38        |
| Section 2 - Conditions de l'occupation des sols        |                                                       | 39        |
| Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols |                                                       | 44        |
| <b>CHAPITRE 3</b>                                      | <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> | <b>45</b> |
| ZONE 1AUE                                              |                                                       | 46        |
| Caractéristiques et vocation de la zone                |                                                       | 46        |
| Section 1 : Nature et occupations des sols             |                                                       | 47        |
| Section 2 - Conditions de l'occupation des sols        |                                                       | 47        |
| Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols |                                                       | 54        |
| ZONE 1AUH                                              |                                                       | 55        |
| Caractéristiques et vocation de la zone                |                                                       | 55        |
| Section 1 : Nature et occupations des sols             |                                                       | 56        |
| Section 2 - Conditions de l'occupation des sols        |                                                       | 57        |
| Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols |                                                       | 63        |
| ZONE 1AUR                                              |                                                       | 65        |
| Caractéristiques et vocation de la zone                |                                                       | 65        |
| Section 1 : Nature et occupations des sols             |                                                       | 66        |
| Section 2 - Conditions de l'occupation des sols        |                                                       | 67        |
| Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols |                                                       | 73        |
| ZONE 1AUT                                              |                                                       | 74        |
| Caractéristiques et vocation de la zone                |                                                       | 74        |
| Section 1 : Nature et occupations des sols             |                                                       | 75        |
| Section 2 - Conditions de l'occupation des sols        |                                                       | 76        |
| Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols |                                                       | 82        |
| ZONE 2AUE                                              |                                                       | 83        |
| Caractéristiques et vocation de la zone                |                                                       | 83        |
| Section 1 : Nature et occupations des sols             |                                                       | 84        |
| Section 2 - Conditions de l'occupation des sols        |                                                       | 84        |
| Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols |                                                       | 85        |
| ZONE 2AUH                                              |                                                       | 86        |

|                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| Caractéristiques et vocation de la zone .....                         | 86         |
| Section 1 : Nature et occupations des sols .....                      | 87         |
| Section 2 - Conditions de l'occupation des sols .....                 | 87         |
| Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols .....          | 88         |
| <b>CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>  | <b>89</b>  |
| ZONE A .....                                                          | 90         |
| Caractéristiques et vocation de la zone .....                         | 90         |
| Section 1 : Nature et occupations des sols .....                      | 91         |
| Section 2 - Conditions de l'occupation des sols .....                 | 93         |
| Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols .....          | 99         |
| <b>CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b> | <b>100</b> |
| ZONE N 101 .....                                                      | 101        |
| Caractéristiques et vocation de la zone .....                         | 101        |
| Section 1 : Nature et occupations des sols .....                      | 102        |
| Section 2 - Conditions de l'occupation des sols .....                 | 104        |
| Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols .....          | 110        |
| GLOSSAIRE .....                                                       | 111        |

# CHAPITRE 1 Dispositions générales

## **Article 1**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de PontPoint. Il comprend deux parties :

- le règlement écrit (document n°4) ;
- et le règlement graphique (n°5-1 et n°5-2).

## **Article 2 : Occupation du sol**

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur.

- Article R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Article R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Article R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentale.

## **Article 3. Division du territoire en zone**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole, et en zone naturelle dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Le secteur n'est pas autonome. il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

- les zones urbaines :

Les zones urbaines dites «zones U», qui font l'objet des chapitres du titre 2, sont :

- la zone UA,
- la zone UE,
- la zone UL.

- les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser dites «zones AU», qui font l'objet des chapitres du titre 3. Sont :

- la zone 1AUe,
- la zone 1AUh,
- la zone 1AUt,
- la zone 1AUr,
- la zone 2AUe,
- la zone 2AUh.

- les zones agricoles :

La zone agricole dite «zone A» fait l'objet des chapitres du titre 4. Elle comporte deux secteurs : Ace et AEce.

- les zones naturelles et forestières : La zone naturelle et forestière dite «zone N» fait l'objet des chapitres du titre 5. Elle comporte cinq secteurs : Nce, Nh, NI, Np et Ngv.

#### **Article 4. Adaptations mineures**

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ;
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées ;
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

En outre, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

#### **Article 5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans**

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc., peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

#### **Article 6. Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble

concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AMVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code. il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

### **Article 7. Permis de démolir**

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

### **Article 8. Droit de Prémption Urbain**

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitées au PLU approuvé.

### **Article 9. Les espaces Boisés Classés**

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 341-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **Article 10. Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurés dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

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

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire,

correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

### **Article 11. Éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages**

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : cœurs d'îlots, parcs, alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments d'exception, cônes de vue, bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

### **Article 12. Risques naturels prévisibles**

La commune de Pontpoint est fortement soumise au risque d'inondation. Par conséquent, elle est située dans le périmètre d'un Plan de Prévention de Risques naturels prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 29 novembre 1996 concernant l'aléa inondation de l'Oise. Le PPRn constitue une annexe du Plan Local d'Urbanisme, les règles définies dans le règlement du PPRn s'imposent à celles édictées dans le PLU.

### **Article 13. Lutte contre le bruit des transports terrestres**

En application de la loi n°92 – 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14, et du décret du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies fixées par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999, les constructions nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit.

### **Article 14. Constructions et installations autorisées sur les emprises privées et/ou publiques ouvertes à la circulation**

Au sein des zones repérées par le plan de zonage sont seules autorisées les constructions et installations liées aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt Public.

### **Article 15. Définitions**

Les principaux termes employés dans le règlement sont définis en annexe i du présent règlement. Ces termes sont précédés d'une \*.

## **CHAPITRE 2 Dispositions applicables aux zones urbaines**

## ZONE UA

---

### Caractéristiques et vocation de la zone

La zone UA regroupe les secteurs agglomérés de part et d'autre de la route départementale RD 123 (rue du Moncel, rue Saint-Gervais, rue Saint-Pierre à Pontpoint et rue de Verberie au hameau de Moru) ainsi que de la rue Basse et rue des Écoles.

Structurée de manière très linéaire, la zone UA intègre à la fois les urbanisation anciennes (le plus souvent implantées à l'alignement) et les diverses formes d'urbanisation plus contemporaines (ensembles pavillonnaires, bâtis d'activités et commerces, équipements publics, ...).

La préservation des qualités des secteurs anciens comme la poursuite de l'urbanisation sur les dents creuses le long des voies sont recherchées.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontpoint.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- le règlement spécifique du Plan de Prévention des risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 novembre 1996.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'urbanisme, le PPRN vaut servitude d'urbanisme.

Aussi et d'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondation et figurés au plan des servitudes d'utilité publique, les occupations du sol devront, pour être autorisées, satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone UA du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au dossier PLU au titre des annexes sanitaires.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## Section 1 : Nature et occupations des sols

### **Article UA1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

#### 1.1. Dispositions

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

#### 1.2 Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les établissements d'activités, industriels et entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place sauf ceux visés à l'article UA2.
- Les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation.
- Les constructions de bâtiments destinés à une activité agricole ou forestière à l'exception de celles autorisées en UA2.
- Les établissements commerciaux d'une surface plancher supérieure à 300 m<sup>2</sup>.
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes (les caravanes isolées, les terrains aménagés pour le camping et le caravanning, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- Les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UA2.
- La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe du présent règlement et repérés aux plans de zonage. Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

### **Article UA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

#### 2.1. Dispositions générales applicables à la zone UA

Sont autorisées dans la zone UA :

- Les constructions destinées aux activités artisanales, commerciales, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement (bruit, odeurs...), ni aggravation des conditions de circulation.
- La création, la modification ou l'extension des installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
  - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
  - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
- L'extension, les travaux de mise aux normes des constructions directement liées à l'agriculture et existantes au moment de l'approbation du présent PLU, sous réserve que tous les moyens soient mis en œuvre pour réduire les impacts sur le tissu résidentiel.
- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
  - à des travaux de construction autorisés sur la zone,

- ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
- ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
- ou à l'aménagement d'espaces publics,
- ou à des recherches archéologiques.

## 2.2. Dispositions applicables aux secteurs concernés par le zonage d'assainissement pluvial et par le zonage d'aléa inondation

### Zonage d'assainissement pluvial



ZAP1 - Zone raccordée ou raccordable au réseau pluvial assurant la gestion de pluies décennales



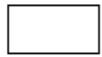
ZAP2 - Zone raccordée ou raccordable au réseau pluvial (débordements en cas de pluie d'orga décennale)



ZAP3a - Zone non raccordée au réseau pluvial mais où sont prévues des propositions d'aménagements réalisées dans le schéma de Gestion des Eaux Pluviales annexé au PLU



ZAP3b - Zone non raccordée au réseau pluvial mais où sont prévues des propositions d'aménagements réalisées dans le schéma de Gestion des Eaux Pluviales annexé au PLU



ZAP4 - Zone non raccordée et non raccordable (reste de la commune)

### Zonage d'aléa inondation



ZAI1 - Zone potentiellement inondable en secteur rural



ZAI2 - Zone potentiellement inondable en secteur urbain



ZAI3 - Zone de vigilance

Pour les parcelles du zonage d'assainissement pluvial et pour les parcelles du zonage d'aléa inondation les constructions et aménagements doivent respecter les prescriptions suivantes :

## Fiche d'application du Zonage d'Assainissement Pluvial (zone ZAP1)

### Préambule :

Le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales présente deux zonages complémentaires permettant répondre à la législation en vigueur (cf. chapitre §10 du rapport) :

- Zonage de l'aléa inondation par ruissellement ;
- Zonage d'assainissement pluvial.

Le zonage d'aléa inondation définit des règles de constructibilité par rapport au risque inondation et le zonage d'assainissement pluvial détermine les conditions de raccordement des surfaces constructibles au système d'assainissement pluvial.

La zone ZAP1 est raccordée ou raccordable au réseau de collecte des Eaux Pluviales communale (réseau pluvial disposant de capacité résiduelle)

### PRECONISATIONS LIEES AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL ZONE ZAP1

Le détail des parcelles concernées et des préconisations est rappelé dans le rapport du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (cf. §10.4). NB : Les préconisations de ce zonage portent sur des objectifs à atteindre. Il est laissé le libre choix des moyens mis en place par l'aménageur pour atteindre ces objectifs. Des exemples de moyens possibles sont présentés en bas de page.

#### • Projet d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 3000 m²

- Création d'un volume de régulation des ruissellements, au droit de la parcelle du projet, dimensionné pour une pluie vicennale (pluie 20ans) avec un rejet régulé à 2 l/s/ha. Intégration d'un volume se vidangeant par infiltration pour des petites pluies (h=8mm)\*
- Dans le cas d'un rejet régulé, un ouvrage anti-pollution sera utilisé (exemple : cloison siphon) afin de traiter l'impluvium des voiries et des parkings.

#### • Projet d'urbanisme de superficie inférieure à 3000 m²

- Création d'un volume de régulation des ruissellements, à la parcelle, dimensionné pour une pluie vicennale (pluie 20ans) avec vidange préférentiellement par infiltration si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet régulé à 1 l/s.
- Dans le cas où le projet prévoit une voie d'accès commune imperméabilisée, il sera souhaitable de mettre en place des plantes hélophytes au niveau des ouvrages de collecte ou de stockage.

\*la gestion des pluies inférieures ou égales à 8 mm permet d'obtenir un abattement volumique de 80% de la pluviométrie annuelle (résultat d'une simulation réalisée par l'Agence de l'eau).

### APPLICATION :

#### DIMENSIONNEMENT DU SYSTEME DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

#### • Si projet > 3 000 m² :

Etude hydraulique spécifique nécessaire sur la base des préconisations du zonage d'assainissement pluvial (utilisation d'une station MétéoFrance locale).

#### • Si projet < 3 000 m² :

- ✓ Volume utile à stocker :
  - 3 m³ pour 100 m² imperméabilisé
  - + 1 m³ pour 100 m² de jardin et/ou espace vert collecté
- ✓ Vidange du système :
  - Par infiltration si possible (cf « précautions de réalisation » ci-après)
  - sinon par la mise en place d'un tuyau de diamètre > Ø100 mm avec une réduction de diamètre Ø30 mm (réduit le débit à ~1 l/s) voire Ø50 mm (régule le débit à ~2l/s)

### PRECONISATIONS DU ZONAGE D'ALEA INONDATION

Ce zonage complète le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de l'Oise en traitant du risque inondation par ruissellements sur le versant de PONTPOINT.

Le détail des parcelles concernées et des préconisations est rappelé dans le rapport du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (cf. §10.3). Cette cartographie est reprise dans le document d'urbanisme de la commune.

L'aléa inondation par ruissellements présente 3 zones :

- Zone ZAI1 : Zones d'expansion des ruissellements sur le secteur rural ;
- Zone ZAI2 : Zones inondées et inondables en secteurs bâtis ;
- Zone ZAI3 : Reste du territoire communal

Leurs préconisations sont synthétisées ci-après.

#### Préconisations

|                                                                                        | Zone<br>« zai1 »                                                                                                             | Zone<br>« zai2 »                                       | Zone<br>« zai3 » |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|
| Réalisation de sous-sol<br>Sous-sol aménagé en pièce à vivre                           | Interdit                                                                                                                     | Interdit                                               | Interdit         |
| Toute nouvelle construction                                                            | Interdit                                                                                                                     | Interdit                                               | autorisé         |
| Extension des constructions<br>existantes à usage d'habitation                         | Interdit                                                                                                                     | autorisé                                               | autorisé         |
| Réalisation de logements,<br>d'activités ou de surface<br>habitable                    | Interdit                                                                                                                     | autorisé                                               | autorisé         |
| - L'aménagement de combles ou<br>la création d'un nouvel étage à<br>usage d'habitation | Interdit                                                                                                                     | autorisé                                               | autorisé         |
| Reconstruction après sinistre                                                          | Interdit                                                                                                                     | autorisé (sauf si le sinistre est dû à une inondation) |                  |
| Réalisations d'ouvrages de lutte<br>contre les inondations ;                           | autorisé                                                                                                                     | autorisé                                               | autorisé         |
| Equipements d'intérêt général<br>et annexes d'équipements<br>existants                 | autorisé                                                                                                                     | autorisé                                               | autorisé         |
| Aménagements nécessaires à<br>des mises aux normes (PMR) ou<br>de sécurité             | autorisé à condition d'assurer la continuité hydraulique et de ne pas aggraver d'inondations des secteurs bâtis environnant. |                                                        |                  |
| Remblaiement de chemins<br>d'accès                                                     |                                                                                                                              |                                                        |                  |

\*exemple : bâtiment réhabilité en usage d'habitation, sous sol aménagé en pièce à vivre, ...

### CHOIX DU SYSTEME DE REGULATION DES EAUX PLUVIALES

#### Ouvrages fonctionnant avec infiltration :

- ✓ Tranchées d'infiltration ;
- ✓ Fossé/noue de stockage ;
- ✓ Bassin tampon.

Exemple schématique d'ouvrage se vidangeant par infiltration



#### Ouvrages fonctionnant sans infiltration :

- ✓ Bassin ou citerne enterré équipé d'un débit de fuite canalisé ;
- ✓ Bassin ou mare tampon équipé d'une canalisation de vidange.

Exemple schématique :



### PRECAUTIONS DE REALISATION

- ✓ L'infiltration est possible à condition que les résultats des tests de perméabilité confirment la faisabilité. Par ailleurs, au droit des falaises, on évitera l'infiltration.
- ✓ La réalisation d'une régulation à 2l/s implique un orifice de petite taille. Il est nécessaire d'être vigilant quant au risque de colmatage de l'orifice.
- ✓ Chaque zone de rétention des Eaux Pluviales devra être équipée d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval
- ✓ L'utilisation de fossé ou noue enherbée est à privilégier pour les ouvrages de collecte, pour leur rôle dans l'infiltration, le ralentissement et le piégeage des MES.
- ✓ Les secteurs situés à proximité du système de gestion des Eaux Pluviales communale (fossé, canalisation Eaux Pluviales, caniveaux,...) seront raccordable sous réserve d'application des prescriptions du Zonage d'Assainissement Pluvial.
- ✓ Dans le cas où un même projet est concerné par plusieurs zones du zonage d'assainissement et que la topographie permet de regrouper les exutoires, alors les préconisations à respecter pour l'ensemble du projet seront celles de la zone située à son exutoire.



## Fiche d'application du Zonage d'Assainissement Pluvial (zone ZAP2)

### Préambule :

Le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales présente deux zonages complémentaires permettant répondre à la législation en vigueur (cf. chapitre §10 du rapport) :

- Zonage de l'aléa inondation par ruissellement ;
- Zonage d'assainissement pluvial.

Le zonage d'aléa inondation définit des règles de constructibilité par rapport au risque inondation et le zonage d'assainissement pluvial détermine les conditions de raccordement des surfaces constructibles au système d'assainissement pluvial.

La zone ZAP2 concernant un impluvium raccordé ou raccordable au réseau de collecte des eaux pluviales mais située en amont d'une zone vulnérable aux inondations et/ou une zone d'insuffisance du réseau pluvial (nécessitant un rejet régulé limité).

### PRECONISATIONS LIEES AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

#### ZONE ZAP2

Le détail des parcelles concernées et des préconisations est rappelé dans le rapport du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (cf. §10.4). NB : Les préconisations de ce zonage portent sur des objectifs à atteindre. Il est laissé le libre choix des moyens mis en place par l'aménageur pour atteindre ces objectifs. Des exemples de moyens possibles sont présentés en bas de page.

#### • Projet d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 3000 m<sup>2</sup>

- Création d'un volume de régulation des ruissellements, au droit de la parcelle du projet, dimensionné pour une pluie trentennale (pluie 30ans) avec un rejet régulé à 2 l/s/ha. Intégration d'un volume se vidangeant par infiltration pour des petites pluies (h=8mm)\*

- Dans le cas d'un rejet régulé, un ouvrage anti-pollution sera utilisé (exemple : cloison siphonée) afin de traiter l'impluvium des voiries et des parkings.

#### • Projet d'urbanisme de superficie inférieure à 3000 m<sup>2</sup>

- Création d'un volume de régulation des ruissellements, à la parcelle, dimensionné pour une pluie trentennale (pluie 30ans) avec vidange préférentiellement par infiltration si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet régulé à 1 l/s.

- Dans le cas où le projet prévoit une voie d'accès commune imperméabilisée, il sera souhaitable de mettre en place des plantes hélophytes ou niveau des ouvrages de collecte ou de stockage.

\*la gestion des pluies inférieures ou égales à 8 mm permet d'obtenir un abatement volumique de 80% de la pluviométrie annuelle (résultat d'une simulation réalisée par l'Agence de l'eau).

### APPLICATION :

#### DIMENSIONNEMENT DU SYSTEME DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

#### • Si projet > 3 000 m<sup>2</sup> :

Etude hydraulique spécifique nécessaire sur la base des préconisations du zonage d'assainissement pluvial (utilisation d'une station MétéoFrance locale).

#### • Si projet < 3 000 m<sup>2</sup> :

##### ✓ Volume utile à stocker :

- 3 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisé
- + 1 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de jardin et/ou espace vert collecté

##### ✓ Vidange du système :

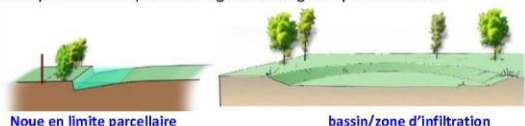
- Par infiltration si possible (cf « précautions de réalisation » ci-après)
- sinon par la mise en place d'un tuyau de diamètre > Ø100 mm avec une réduction de diamètre Ø30 mm (réduit le débit à ~1 l/s) voire Ø50 mm (régule le débit à ~2 l/s)

### CHOIX DU SYSTEME DE REGULATION DES EAUX PLUVIALES

#### Ouvrages fonctionnant avec infiltration :

- ✓ Tranchées d'infiltration ;
- ✓ Fossé/noue de stockage ;
- ✓ Bassin tampon.

Exemple schématique d'ouvrage se vidangeant par infiltration



Noue en limite parcellaire

bassin/zone d'infiltration

#### Ouvrages fonctionnant sans infiltration :

- ✓ Bassin ou citerne enterré équipé d'un débit de fuite canalisé ;
- ✓ Bassin ou mare tampon équipé d'une canalisation de vidange.

Exemple schématique :



Mare paysagée avec un volume toujours en eau et un volume utile de régulation

### PRECAUTIONS DE REALISATION

- ✓ L'infiltration est possible à condition que les résultats des tests de perméabilité confirment la faisabilité. Par ailleurs, au droit des falaises, on évitera l'infiltration.
- ✓ La réalisation d'une régulation à 2 l/s implique un orifice de petite taille. Il est nécessaire d'être vigilant quant au risque de colmatage de l'orifice.
- ✓ Chaque zone de rétention des Eaux Pluviales devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval
- ✓ L'utilisation de fossé ou noue enherbée est à privilégier pour les ouvrages de collecte, pour leur rôle dans l'infiltration, le ralentissement et le piégeage des MES.
- ✓ Les secteurs situés à proximité du système de gestion des Eaux Pluviales communale (fossé, canalisation Eaux Pluviales, caniveaux,...) seront raccordable sous réserve d'application des prescriptions du Zonage d'Assainissement Pluvial.
- ✓ Dans le cas où un même projet est concerné par plusieurs zones du zonage d'assainissement et que la topographie permet de regrouper les exutoires, alors les préconisations à respecter pour l'ensemble du projet seront celles de la zone située à son exutoire.



## Fiche d'application du Zonage d'Assainissement Pluvial (zone ZAP3)

### Préambule :

Le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales présente deux zonages complémentaires permettant répondre à la législation en vigueur (cf. chapitre §10 du rapport) :

- Zonage de l'aléa inondation par ruissellement ;
- Zonage d'assainissement pluvial.

Le zonage d'aléa inondation définit des règles de constructibilité par rapport au risque inondation et le zonage d'assainissement pluvial détermine les conditions de raccordement des surfaces constructibles au système d'assainissement pluvial.

La zone ZAP3 concerne des secteurs où les préconisations du zonage d'assainissement pluvial dépendent des propositions d'aménagements réalisées dans le chapitre §9.2

### PRECONISATIONS LIEES AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le détail des parcelles concernées et des préconisations est rappelé dans le rapport du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (cf. §10.4). NB : Les préconisations de ce zonage portent sur des objectifs à atteindre. Il est laissé le libre choix des moyens mis en place par l'aménageur pour atteindre ces objectifs. Des exemples de moyens possibles sont présentés en bas de page.

Cette zone concerne un impluvium actuellement non raccordable au réseau de collecte des eaux pluviales, donc actuellement dépourvu d'exutoire. Par ailleurs, ces zones sont concernées par des aménagements proposés dans le chapitre §9.2 pour résoudre des dysfonctionnements et anticiper le développement de l'urbanisation.

Le zonage proposé est conditionné par la réalisation ou non des aménagements recevant cette zone. Deux scénarii sont donc présentés : avec et sans réalisation des travaux.

#### SCENARIO 1 - SANS réalisation des travaux : application des préconisations de la zone ZAP2

Création d'un volume de régulation des ruissellements, au droit de la parcelle du projet, dimensionné pour une pluie trentennale (pluie 30ans) avec un rejet régulé à 2 l/s/ha. Intégration d'un volume se vidangeant par infiltration pour des petites pluies (h=8mm)\*

#### SCENARIO 2 - AVEC réalisation des travaux : application des préconisations de la zone ZAP1

Création d'un volume de régulation des ruissellements, au droit de la parcelle du projet, dimensionné pour une pluie vicennale (pluie 20ans) avec un rejet régulé à 2 l/s/ha. Intégration d'un volume se vidangeant par infiltration pour des petites pluies (h=8mm)\*

#### Projet d'urbanisme de superficie inférieure à 3000 m²

Création d'un volume de régulation des ruissellements, à la parcelle, avec vidange préférentiellement par infiltration si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet régulé à 1 l/s.

\*la gestion des pluies inférieures ou égales à 8 mm permet d'obtenir un abattement volumique de 80% de la pluviométrie annuelle (résultat d'une simulation réalisée par l'Agence de l'eau).

### APPLICATION :

#### DIMENSIONNEMENT DU SYSTEME DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

##### Si projet > 3 000 m² :

Etude hydraulique spécifique nécessaire sur la base des préconisations du zonage d'assainissement pluvial (utilisation d'une station MétéoFrance locale).

##### Si projet < 3 000 m² :

###### ✓ Volume utile à stocker :

- 3 m³ pour 100 m² imperméabilisé
- + 1 m³ pour 100 m² de jardin et/ou espace vert collecté

###### ✓ Vidange du système :

- Par infiltration si possible (cf « précautions de réalisation » ci-après)
- sinon par la mise en place d'un tuyau de diamètre > Ø100 mm avec une réduction de diamètre Ø30 mm (réduit le débit à ~1 l/s) voire Ø50 mm (régule le débit à ~2l/s)

#### Deux secteurs sont concernés par ces préconisations :

- ZAP3a : Quartier de l'Abbaye du Moncel (site de Crépy), concerné par la proposition n°P24 (cf. tableau 13 page 80 et paragraphe §10.6.1)

- ZAP3b : Quartier Gallois et quartier de l'usine, concernés par la proposition n°P8c et n°P9 (cf. tableau 13 page 80 et paragraphe §10.6.3)

### CHOIX DU SYSTEME DE REGULATION DES EAUX PLUVIALES

#### Ouvrages fonctionnant avec infiltration :

- ✓ Tranchées d'infiltration ;
- ✓ Fossé/noue de stockage ;
- ✓ Bassin tampon.

Exemple schématique d'ouvrage se vidangeant par infiltration



#### Ouvrages fonctionnant sans infiltration :

- ✓ Bassin ou citerne enterré équipé d'un débit de fuite canalisé ;
- ✓ Bassin ou mare tampon équipé d'une canalisation de vidange.

Exemple schématique :





#### PRECAUTIONS DE REALISATION

- ✓ L'infiltration est possible à condition que les résultats des tests de perméabilité confirment la faisabilité. Par ailleurs, au droit des falaises, on évitera l'infiltration.
- ✓ La réalisation d'une régulation à 2l/s implique un orifice de petite taille. Il est nécessaire d'être vigilant quant au risque de colmatage de l'orifice.
- ✓ Chaque zone de rétention des Eaux Pluviales devra être équipée d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval
- ✓ L'utilisation de fossé ou noue enherbée est à privilégier pour les ouvrages de collecte, pour leur rôle dans l'infiltration, le ralentissement et le piégeage des MES.
- ✓ Les secteurs situés à proximité du système de gestion des Eaux Pluviales communale (fossé, canalisation Eaux Pluviales, caniveaux,...) seront raccordables sous réserve d'application des prescriptions du Zonage d'Assainissement Pluvial.
- ✓ Dans le cas où un même projet est concerné par plusieurs zones du zonage d'assainissement et que la topographie permet de regrouper les exutoires, alors les préconisations à respecter pour l'ensemble du projet seront celles de la zone située à son exutoire.

### Zone ZAP4

Reste du territoire communal, non raccordé/non raccordable

Application des préconisations de la zone ZAP1 avec une attention primordiale pour assurer la vidange des ouvrages par infiltration :

- Projet d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 3000 m<sup>2</sup>
  - ↳ Création d'un **volume de régulation des ruissellements, à la parcelle**, dimensionné pour une pluie **vicennale**, avec une attention particulière pour assurer une vidange par **infiltration**, si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet à un débit régulé à 2 l/s/ha.  
Intégration d'un volume se vidangeant par **infiltration** pour des petites pluies ( $h = 8 \text{ mm}$ )\*  
On se référera au schéma de principe n°34 ci-après.
  - ↳ Dans le cas d'un rejet régulé, un ouvrage anti-pollution sera utilisé (exemple : cloison siphonée) afin de traiter l'impluvium des voiries et des parkings
- Projet d'urbanisme de superficie inférieure à 3000 m<sup>2</sup>
  - ↳ **Volume utile à stocker à la parcelle (protection vicennale) :**  
**3 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> imperméabilisé + 1 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de jardin collecté**
  - ↳ **Vidange du système :**  
Vidange préférentiellement par infiltration si l'aptitude des sols le permet, sinon mise en place d'un tuyau de diamètre >Ø100 mm équipé d'un orifice limitant de diamètre Ø30mm\*\*.

\*la gestion des pluies inférieures ou égales à 8 mm permet d'obtenir un abattement volumique de 80% de la pluviométrie annuelle (résultat d'une simulation réalisée par l'Agence de l'eau sur des chroniques annuelles de pluies locales).

\*\*Ø30 mm réduit le débit à ~1 l/s et Ø50 mm régule le débit à ~ 2 l/s

## Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

### **Article UA3 : Accès et voirie**

#### 3.1. Desserte

- Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol autorisées.

#### 3.2. Accès

- Les accès et voies de desserte doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **Article UA4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### 4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. eaux usées domestiques

- Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### 4.2.2. eaux usées non domestiques

- Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la législation en vigueur.

#### 4. 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. Si l'infiltration n'est pas possible une vidange lente par

évaporation/absorption par les plantes améliorant la qualité des eaux est préconisée. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

- En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 1l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4. réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public,...)

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

#### 4.5. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

### **Article UA5 : Superficie minimale des terrains**

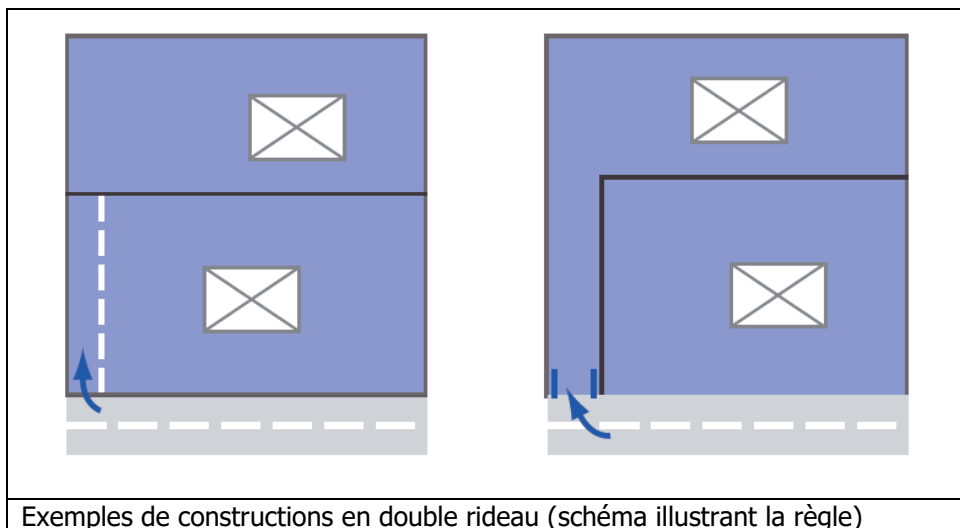
- Non réglementé.

### **Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- En sus des dispositions du présent article UA6, le plan de zonage a identifié graphiquement plusieurs séquences d'alignement. Aussi, les constructions existantes à l'alignement doivent être maintenues, remplacées ou prolongées par des constructions nouvelles, annexes ou murs de clôture respectant cette implantation.

- Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des bâtiments annexes\*, doivent obligatoirement être édifiées sur une bande de 30,00 mètres maximum à compter de la limite de l'emprise publique, existante, à modifier ou à créer.

- Les constructions nouvelles visant à créer un nouveau logement en double rideau (c'est-à-dire à l'arrière d'un premier rideau de logements existants) et dont l'accès est un chemin privé situé entre deux parcelles desservies par la même voie sont interdites.



Exemples de constructions en double rideau (schéma illustrant la règle)

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite qui s'y substitue ;
  - soit en retrait avec un recul minimum de 5,00 mètres, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes.
- De plus, toute constructions ou installations nouvelles, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication, ...), doivent être éloignées d'au moins 6,00 mètres des rives de cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.
- Dans le cadre d'une extension de construction existante, celle-ci doit être réalisée dans le prolongement de la façade principale existante ou à l'arrière de la construction et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
- Toutefois, une dérogation aux règles précédentes peut être admise :
  - lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées ;
  - ou lorsque cela permet d'améliorer les conditions de sécurité routière.
  - ou dans le cadre de l'isolation par l'extérieur d'une construction existante

#### **Article UA7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

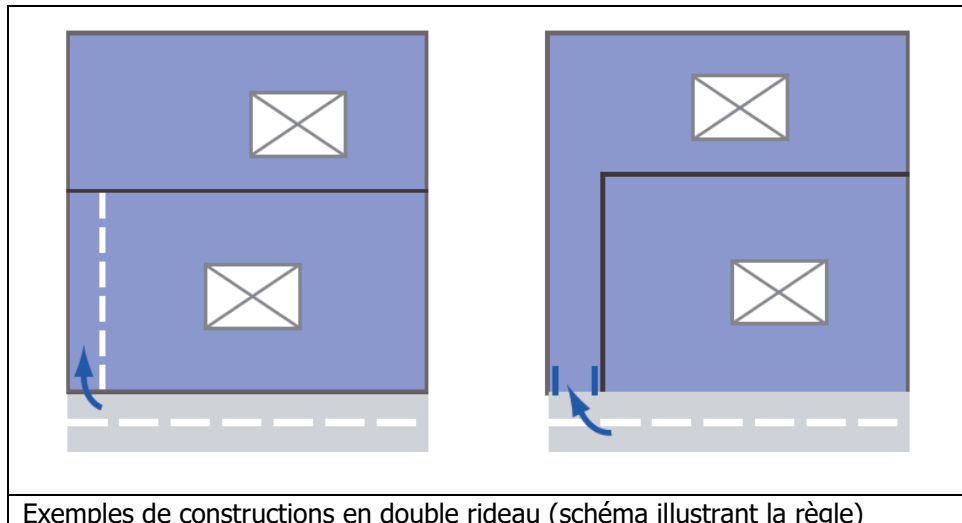
À moins que la construction ou installation à édifier ne se situe sur la limite de propriété (à l'alignement), la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout des toits ou de l'acrotère avec un minimum de 3,00 mètres.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.
- De plus, toute constructions ou installations nouvelles, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication, ...), doivent être éloignées d'au moins 5,00 mètres des rives de cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.
- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 20,00 mètres des espaces Boisés Classés.
- Toutefois, une dérogation aux règles précédentes peut être admise, à l'exception des prescriptions relatives aux EBC :
  - lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées ;
  - ou lorsque cela permet d'améliorer les conditions de sécurité routière
  - ou dans le cadre de l'isolation par l'extérieur d'une construction existante

#### **Article UA8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

- Une distance minimale de 4,00 mètres est imposée entre deux constructions non mitoyennes.
- Les constructions nouvelles visant à créer un nouveau logement en double rideau (c'est-à-dire à l'arrière d'un premier rideau de logements existants) et dont l'accès est un chemin privé situé entre deux parcelles desservies par la même voie sont interdites même sur une même propriété.



Exemples de constructions en double rideau (schéma illustrant la règle)

## **Article UA9 : emprise au sol des constructions**

### **9.1. Définitions**

- Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol. L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

### **9.2. Dispositions applicables à la zone UA**

- L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 50% du terrain.

## **Article UA10 : Hauteur maximale des constructions**

### **10.1. Définitions**

- La hauteur des constructions est définie par deux règles, la hauteur maximale et le nombre maximum de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

### **10.2. Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur maximale absolue des constructions est de :
  - 7,00 mètres à la rive d'égout de toiture (soit R+1+combles) ;
  - 8,00 mètres à l'acrotère (soit R+2).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- En cas de création de rez-de-chaussée commerciaux, les hauteurs maximales définies précédemment peuvent être augmentées de 1,00 mètre maximum.
- Les équipements publics et/ou services d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

### **10.3. Hauteur maximale des annexes**

- La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, remises, ...) ne doit pas excéder 5,00 mètres à l'égout de toiture en cas de toitures à double pan et 3,50 mètres en cas de toiture monopente.

## **Article UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### **11.1. Dispositions générales**

- Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
- «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Tout pastiche régional est interdit.

### **11.2. Façades et matériaux**

- Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.
- La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions environnantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.
- Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le site.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

### **11.3. Les ouvertures**

- Les baies doivent impérativement être plus hautes que larges.

### **11.4. Toitures**

- Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Dans le cas de toiture à pentes, celle-ci doit être supérieure ou égale à 35°.
- Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise ou de tuiles de tonalité rouge-brun est à privilégier.
- La conception de toiture-terrasse est autorisée à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées intégrées à un projet de construction d'architecture contemporaine et de haute préoccupation environnementale.

### **11.5. Vérandas, verrières et ateliers vitrés**

- Le volume de ces extensions doit être intégré au volume de la construction principale.
- Les pentes des toitures doivent être supérieures ou égales à 15°.

- Ces éléments d'adjonction doivent impérativement être réalisés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

### 11.6. Les abris de jardin

- Les abris de jardin doivent être maçonnés en harmonie avec la construction principale ou en clin de bois.
  - Les pentes des toitures doivent être supérieures ou égales à 15°.
  - Les teintes employées doivent être en bois ou en matériaux mâts teints dans la masse.
- Les teintes recommandées couvrent la gamme ardoise naturelle (toutes nuances du vert-brun au gris-brun), la couleur « terre labourée », la teinte carbonyle.

### 11.7. Garages et annexes

- Les garages et annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons de sécurité, d'ordonnancement architectural ou soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

### 11.8. Clôtures

- Dispositions générales :
  - les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect ;
  - la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres. Les murs-bahuts ne pourront excéder plus de 0,80 mètre.
- Types de clôtures admis sur rue :
  - les clôtures murs plein en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
  - les clôtures avec murs-bahuts ne pourront excéder plus de 0,80 mètre qu'elles soient surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie.
  - les grillages doublés ou non d'une haie composée d'essences locales à mixer.
- Types de clôtures admis sur limite séparative :
  - les clôtures murs plein en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
  - les clôtures avec murs-bahuts ne pourront excéder plus de 0,80 mètre qu'elles soient surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie ;
  - les grillages doublés ou non d'une haie composée d'essences locales à mixer.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les clôtures agricoles. Ces dernières devront avant tout rechercher une parfaite intégration au tissu urbain environnant.

### 11.9. Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture ou en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.
- Pour les logements collectifs d'au moins 5 logements, un local fermé dont la surface doit être suffisante pour stocker les déchets des logements doit être aménagé sur la parcelle.

## **Article UA12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### 12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les places de stationnement\* pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - longueur : 5 m minimum,
  - largeur : 2,50m minimum.
  - surface par place comprenant la place elle-même et les espaces de manœuvre et de circulation pour les aires de stationnement réalisées dans le cadre de projets d'au moins 5 logements : 25 m<sup>2</sup> minimum
- Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements des constructions existantes sans création de surface de plancher, ainsi qu'aux extensions\* de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements\* supplémentaires.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique dûment justifiée d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200,00 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### 12.2. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'habitation

- Pour les constructions à vocation d'habitat :
  - il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher dans la limite de 3 places par logement.

### 12.3. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination de bureaux et de services

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### 12.4. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination de commerces

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### 12.5. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale

- Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### 12.6. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'hôtels et de restaurants

- Pour les restaurants, il est exigé 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de restauration.
- Pour les hôtels, il est exigé 1 place par chambre.

### 12.7. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif

- La délivrance d'un permis de construire un équipement public ou privé est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules

correspondant aux besoins de la construction à édifier.

### 12.8. Aires de livraison

- Pour les constructions nécessitant des livraisons, obligation est faite au pétitionnaire de prévoir des espaces suffisants et adaptés au stationnement des camions et véhicules utilitaires.

### 12.9. Stationnement des cycles

- Pour les opérations visant à créer au moins 5 logements Il est exigé la création d'un local fermé d'au moins 2 m2 pour 70 m2 de surface plancher de l'opération.

## **Article UA13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés, éléments d'intérêt paysager**

### 13.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 60% de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les espaces libres non affectés doivent faire l'objet d'un traitement paysager en jardins ou espaces verts et comporter au moins 1 arbre de haute ou moyenne tige pour 100 m2 de terrains.

### 13.2. Espaces boisés classés

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par la réglementation en vigueur.

### 13.3. Les aires de stationnement

- Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - la réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement ;
  - l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
  - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 50 m2 de surface dédiée au stationnement.

### 13.4. Les cônes de vue protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme

- Au sein des cônes de vue identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, l'organisation doit permettre de préserver les vues perceptibles depuis les voies ou les espaces accessibles au public.

## Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

### Article UA14 : Coefficient d'occupation des sols

- Il n'est pas fixé de règles. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.

### Article UA15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) dont la définition est la suivante : proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :

$CBS = \text{Surfaces éco-aménageables (A)} / \text{Surface totale de l'unité foncière}$

Sur chaque unité foncière le CBS sera d'au moins 0,5.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

| Types de surface                     | Description du type de surface                                                                                                                                | Coefficient de valeur écologique | Surfaces éco-aménageables |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| <b>Surfaces Imperméables</b>         | Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)                                  | X 0,0                            |                           |
| <b>Surfaces semi ouvertes</b>        | Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...) | X 0,5                            |                           |
| <b>Espaces verts sur Dalle</b>       | Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm                                                | X 0,7                            |                           |
| <b>Espaces verts en pleine terre</b> | Continuité avec la terre naturelle                                                                                                                            | X 1,0                            |                           |
| <b>Toiture végétalisée</b>           | Toiture végétalisée                                                                                                                                           | X 0,2                            |                           |
| <b>TOTAL</b>                         |                                                                                                                                                               |                                  | <b>A</b>                  |

TOTAL des surfaces totales éco-aménageables (A) = m<sup>2</sup> par types de surface x coefficient de valeur

écologique.

La mise en place du CBS nécessite donc, pour chaque projet de construction, un calcul par type de surface, de la surface éco-aménageable afin d'en déterminer sa surface totale qu'il conviendra de diviser par la surface totale de l'unité foncière du projet afin d'obtenir le CBS ci-dessus défini.

**Article UA16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## Caractéristiques et vocation de la zone

La zone UE correspond à la zone d'activités à vocation d'activités de Moru-Pontpoint.

Elle se distingue par un secteur spécifique, le secteur UEa, à proximité du tissu résidentiel de Moru et pour lequel des règles de prospect spécifiques ont été mises en place.

Le maintien des conditions de fonctionnement est recherché ainsi que la maîtrise des nuisances et des contraintes générées pour les quartiers avoisinants.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontpoint.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- le règlement spécifique du **Plan de Prévention des Risques Naturels** (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 novembre 1996.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'urbanisme, le PPRN vaut servitude d'urbanisme.

Aussi et d'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondation et figurés au plan des servitudes d'utilité publique, les occupations du sol devront, pour être autorisées, satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone UE du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au dossier PLU au titre des annexes sanitaires.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## UE

**Section I - Nature et occupations des sols****Article UE1.****Occupations ou utilisations du sol interdites**

## 1.1. Dispositions

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

## 1.2 Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites en zone UE, à l'exception du secteur UEa

- Les constructions à destination d'habitat.
- Les constructions de bâtiments destinés à une activité agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Le camping et le stationnement de caravanes (les caravanes isolées, les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes).
- Couverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UE2.

## 1.3 Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites en secteur UEa

- Les constructions à destination d'habitat.
- Les constructions de bâtiments destinés à une activité agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Le camping et le stationnement de caravanes (les caravanes isolées, les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes).
- Couverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UE2.2.
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UE2.

**Article UE2.****Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

## 2.1. Dispositions générales applicables à la zone UE, à l'exception du secteur UEa

- Les loges de gardiennage à la condition qu'elles ne constituent pas de construction à destination d'habitation.
- Les activités artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation.

- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés
  - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
  - ou à l'aménagement d'espaces publics,
  - ou à des recherches archéologiques.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface plancher des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document.

## 2.2. Dispositions applicables au seul secteur UEa

- Les loges de gardiennage à la condition qu'elles ne constituent pas de construction à destination d'habitation.
- Les activités artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation.
- La création, la modification ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à condition
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
  - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
  - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés
  - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
  - ou à l'aménagement d'espaces publics,
  - ou à des recherches archéologiques.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface plancher des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent document.

## Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article UE3.

#### Accès et voirie

#### 3.1. Desserte

- Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol autorisées.

#### 3.2. Accès

- Les accès et voies de desserte doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- *Il n'est autorisé qu'un seul accès mécanique par propriété sur une même voie par section de 25 m de façade.*
- *Les entrées piétonnes des bâtiments devront se faire depuis l'intérieur de la parcelle.*

## Article UE4.

### Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### 4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées domestiques

- Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### 4.2.2. Eaux usées non domestiques

- Les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.
- Evacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la législation en vigueur.

#### 4.3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires. Aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.
- En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511- 1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

#### 4.5. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

**Article UE5.****Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

**Article UE6.****Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

## 6.1. Dispositions applicables à toute la zone UE

- L'implantation des bâtiments doit se faire parallèlement à la voirie.

## 6.2. Dispositions applicables à toute la zone UE, à l'exception du secteur UEa

- À l'exception des postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement :
  - dans ce cas, la marge de recul est de **12,00 mètres minimum**.

## 6.3. Dispositions applicables au seul secteur UEa

- À l'exception des postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement :
  - dans ce cas, la marge de recul est de **5,00 mètres minimum**.

**Article UE7.****Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Dans tous les cas, la distance minimale entre deux bâtiments situés de part et d'autre d'une limite séparative est fixée par la plus contraignante des deux règles suivantes :
  - application des dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité. Dans ce cas, la moitié au moins de la marge de recul à prévoir le cas échéant doit être comprise dans le terrain accueillant l'installation classée.
  - les constructions de toute nature devront être implantées à une distance supérieure à la moitié de la hauteur de la construction **avec un minimum de 6,00 mètres par rapport aux limites séparatives pour la zone UE et avec un minimum de 5,00 mètres pour le seul secteur UEa**.
- Une implantation en mitoyenneté de deux constructions à usage d'activité est tolérée si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur.
- Les constructions doivent être **implantées à une distance minimum de 20,00 mètres des Espaces Boisés Classés**.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.
- Toutefois, une dérogation aux règles précédentes peut être admise, à l'exception des prescriptions relatives aux EBC :
  - lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées ;
  - ou lorsque cela permet d'améliorer les conditions de sécurité routière.

**Article UE8.****Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sauf indication plus contraignante, procédant de motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale **entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété est de 5,00 mètres**.

## Article UE9.

### Emprise au sol des constructions

#### 9.1. Définitions

- Le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme - Article R\*420-1 du CU, définit la notion d'emprise au sol. L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débordé et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débordé de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

#### 9.2. Dispositions applicables à la zone UE, à l'exception du secteur UEa

- L'emprise au sol des constructions autorisées **ne doit pas excéder 55% du terrain.**
- L'emprise des surfaces imperméabilisées **ne peut représenter plus de 85% de la surface totale du terrain.**

#### 9.3. Dispositions générales applicables au seul secteur UEa

- L'emprise au sol des constructions autorisées **ne doit pas excéder 45% du terrain.**
- L'emprise des surfaces imperméabilisées **ne peut représenter plus de 75% de la surface totale du terrain.**

## Article UE10.

### Hauteur maximale des constructions

#### 10.1. Définitions

- La hauteur des constructions est définie par deux règles, la hauteur maximale et le nombre maximum de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

#### 10.2. Hauteur maximale des constructions autorisées pour la zone UE, à l'exception du secteur UEa

- La hauteur maximale absolue des constructions est de :
  - **12,00 mètres à la rive d'égout de toiture ;**
  - **ou 13,00 mètres à l'acrotère.**
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques s'imposent.
- En cas de création de **rez-de-chaussée commerciaux**, les hauteurs maximales définies précédemment **peuvent être augmentées de 1,00 mètre maximum.**
- Les équipements publics et/ou services d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

#### 10.3. Hauteur maximale des autres constructions autorisées pour le seul secteur UEa

- La hauteur maximale absolue des constructions est de :
  - **9,00 mètres à la rive d'égout de toiture ;**
  - **ou 10,00 mètres à l'acrotère.**
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques s'imposent.
- En cas de création de **rez-de-chaussée commerciaux**, les hauteurs maximales définies précédemment peuvent être augmentées de 1,00 mètre maximum.
- Les équipements publics et/ou services d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.



## Article UE11.

### Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

#### 11.1 Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Tout pastiche régional est interdit.

Les expressions architecturales doivent privilégier, dans la mesure du possible, la mise en œuvre des cibles de préoccupations environnementales concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

#### 11.2 Volumétrie des bâtiments

- L'ensemble des bâtiments et infrastructures devront présenter une uniformité dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les propositions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.
- Pour les entreprises dont les espaces doivent être différenciés selon les activités (accueil, ateliers, stockage...), les volumes seront préférentiellement accolés et les liaisons seront travaillées de manière à ce que l'ensemble soit harmonieux.
- Les constructions nouvelles veilleront à ne pas créer de masque solaire sur les constructions réalisées en amont et à ne pas bloquer les perspectives.
- Les constructions doivent respecter la topographie du sol.

#### 11.3 Façades et matériaux

- Les parties de bâtiment visibles depuis l'espace public devront être traitées comme façades de présentation et laisser place à un traitement qualitatif et valorisé.
- Les matériaux apparents en façades ainsi que ceux employés en couverture devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette un aspect satisfaisant de façon permanente : choix de matériaux n'accrochant pas la poussière de préférence autolavables,
- Les parties arrières et latérales des constructions, ainsi que les annexes éventuelles, devront être traitées avec autant de soin et en harmonie de teintes sinon de matériaux avec la façade principale.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, ...) est interdit.
- Les bardages extérieurs des constructions doivent faire l'objet d'une composition chromatique destinée à assurer leur intégration dans le site.
- Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le site.
- Les ouvertures doivent participer au rythme des façades, permettre d'optimiser l'éclairage naturel et d'économiser les ressources énergétiques.

- Souligner le jeu de volumes d'un même bâtiment en traitant chaque partie avec des couleurs distinctes telles que le gris anthracite, le brun, le beige et la terre.
- Limiter la diversité des matériaux pour assurer une uniformité esthétique des façades.
- Le choix des matériaux doit être guidé à la fois par la méthode de construction du bâtiment et par les objectifs de communication et d'esthétique de l'entreprise.
- L'utilisation d'un camaïeu de couleurs est imposée pour la majorité des façades non vitrées. Les matériaux concernés sont :
  - Les enduits, les bardages métalliques et les revêtements béton.
  - Pour le reste, les matériaux bruts, tels que les appareillages de pierre, gabions, le bois et le béton brut, sont autorisés et recommandés.
- Se référer aux recommandations et préconisations architecturales du Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRUAPE) en annexe.

#### 11.4 Toitures

Une attention particulière doit être portée à la conception des volumes des constructions.

- Les bâtiments doivent être couverts avec des toitures plates ou à faible inclinaison (inférieure à 20°) masquées derrière des acrotères.
- Les toitures végétalisées sont autorisées, outre la qualité esthétique de telles surfaces, les toitures végétalisées participent à l'isolation du bâtiment, à la réduction des volumes d'eaux pluviales à traiter, contribuent à atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain et offrent un habitat propice à la faune et à la flore.
- Tous les équipements techniques situés sur le toit (gainés, extracteurs, conduits, cheminées...) doivent être dissimulés derrière des structures constituées de bardage faisant office de parement et s'intégrant harmonieusement à l'aspect global des bâtiments (exemples en page 16 du CRUAPE en annexe).
- L'installation de panneaux solaires est recommandée si elle est intégrée à l'architecture générale du bâtiment. *(Selon loi n°2023-175 du 10 mars relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables APER, article 40).*

#### 11.5 Clôtures et portails

- Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un risque pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux intersections.
- De manière générale, les clôtures doivent être traitées en accord avec l'aspect général de la construction.
- Les clôtures devront présenter un aspect simple.
- Les clôtures seront à mailles soudées et constituées d'un treillis plastifié posé sur support métallique de même teinte (Ral 7016).
- La hauteur des clôtures est fixée entre 1,80m et 2m (dérogation possible pour cause de sécurité publique).
- L'usage de toile tissée ou déroulée, de matériaux de récupération (tôles ondulées, palettes, fils barbelés...) est interdit.
- Les portails seront métalliques et de coloris similaire avec la clôture (RAL 7016) et ne pourront excéder 2m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.
- Il est demandé la création d'un muret en gabions intégré dans des panneaux rigides de part et d'autre et accolé au portail. Ceux-ci devront intégrer le numéro de rue et le nom de l'entreprise (0.30 x 1.60m maximum). Il pourra également intégrer une sonnerie. La hauteur minimale du muret est de 1,80 m, sa hauteur maximale est fixée à 2 m et sa longueur n'excèdera pas 2 m.
- Les galets présents dans les gabions seront de teintes gris ou bleu.

## 11.6 Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
  - Les locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
  - Les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique.
  - Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture ou en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## 11.7 Enseigne, signalétique et éclairage

Le dessin général des éléments de signalétique et des enseignes devra être réalisé avec soin.

- Les choix des couleurs (en dehors du logo), matériaux et proportions devront faire l'objet d'un traitement de qualité et s'harmoniser avec le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment (teintes identiques aux menuiseries et limitées à trois nuances).
- Par entreprise, la signalétique sera limitée à une enseigne accolée à la façade par bâtiment et un marquage à l'entrée de la parcelle. A l'exception de ces deux dispositifs, aucun autre élément de signalétique ne sera accepté sur le site. Les panneaux publicitaires, les enseignes sur mât et tout autre type de dispositifs publicitaires sont interdits.
- Les enseignes ne doivent pas dépasser la ligne d'acrotère du bâtiment.
- Les enseignes ne peuvent représenter que 15% de la surface de la façade accueillant le dispositif (PNR).
- L'éclairage doit être fonctionnel, esthétique et économe. Pour ceci, il est nécessaire de :
- Définir les zones ayant véritablement besoin d'être éclairées et la durée de l'éclairage en fonction des besoins.
- Les enseignes lumineuses seront éclairées par des dispositifs extérieurs.
- L'enseigne en façade et le marquage signalétique sur la parcelle pourront être éclairés par un éclairage intégré, discret. L'éclairage se fera par le haut.
- Les bâtiments pourront utiliser au maximum la lumière naturelle venant de l'éclairage zénithal et latéral (percements frontaux hauts et bas...).

## Article UE12.

### Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

## 12.1 Dispositions générales

- *Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.*
- Les places de stationnement\* pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - longueur : 4,80 m minimum,
  - largeur : 2,40 m minimum.
- *En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.*
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

- Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.
- Pour les poids lourds, les aires de stationnement ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Une implantation en arrière de la parcelle est recommandée. Si ce positionnement n'est pas possible, un traitement paysager doit masquer la visibilité.
- Les accès des aires de stationnement doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale et les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.
- Dans le cas d'aires de stationnement excédant 1 000 m<sup>2</sup>, des écrans boisés devront être aménagés. D'autre part, il est recommandé que l'aire de stationnement soit fragmentée en plusieurs entités plus petites, limitant l'impact d'une grande surface minérale, et délimitée par des écrans de végétaux identiques, en termes d'essences plantées, aux haies de limites séparatives. *(L'article 40 de la loi ApER rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1<sup>er</sup> juillet 2023, de plus de 1 500m<sup>2</sup>, sur au moins 50% de la superficie des parcs).*
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005- 102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### 12.2 Nombre d'emplacement pour les constructions à destination de bureaux et de services

- **Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface plancher.**

#### 12.3 Nombre d'emplacement pour les constructions à destination de commerces

- **Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.**

#### 12.4 Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale

- **Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.**

#### 12.5 Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'entrepôts

- **Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.**

#### 12.6 Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'activités industrielles

- **Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.**

#### 12.7 Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif

- La délivrance d'un permis de construire un équipement public ou privé est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de la construction à édifier.

#### 12.8 Aires de livraison

- Pour les constructions nécessitant des livraisons, obligation est faite au pétitionnaire de prévoir des espaces suffisants et adaptés au stationnement des camions et véhicules utilitaires.



### 12.9 Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### 12.10 Aires de stockage

- Les aires de stockage ou de dépôts autorisées devront être circonscrites et non visibles depuis l'espace public.
- Les stockages extérieurs de matériaux ou produits de fabrication sont à masquer par une haie.
- Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir des déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur. Dans le cas de stockage à l'extérieur, la zone destinée à recevoir le stockage des ordures ménagères, mais également des déchets recyclables doit être incluse dans un espace clos, non visible depuis l'espace public et traitée par des haies végétalisées ou des matériaux tels que le composite ou les vêtements en bois.
- La hauteur des stockages ne doit pas dépasser la hauteur des constructions.

## Article UE13.

### Espaces libres et plantations, espaces boisés, éléments d'intérêt paysager

#### 13.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- Les surfaces fibres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées.  
Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les espaces libres non affectés doivent faire l'objet d'un traitement paysager en jardins ou espaces verts et comporter au moins 1 arbre de haute ou moyenne tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrains.
- La constitution de rideaux de végétation sous forme de haie champêtre est requise, sur la périphérie des parcelles afin de masquer les aires de stockage, dépôts et décharges extérieures, dès lors qu'ils se trouvent visibles depuis les voies publiques ou en limite de zones résidentielles.

#### 13.2. Espaces boisés classés

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L113-1 à 7 du code de l'urbanisme. Article L113-1 à 7.

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

## 13.3. Les aires de stationnement

- **Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :**
  - la réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement ;
  - l'utilisation de matériaux stabilisée ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
  - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation du sol.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison **d'au moins 1 arbre pour l'aménagement de 4 places de stationnement.**
- **Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000m<sup>2</sup>.**

## Section III - Possibilité maximale d'occupation des sols

### Article UE14.

#### Coefficient d'occupation des sols

- Il n'est pas fixé de règles. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.

### Article UE15.

#### Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

### Article UE16.

#### Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

## Zone UL

---

### Caractéristiques et vocation de la zone

La zone UL correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontpoint.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- le règlement spécifique du Plan de Prévention des risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 novembre 1996.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'urbanisme, le PPRN vaut servitude d'urbanisme. Aussi et d'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondation et figurés au plan des servitudes d'utilité publique, les occupations du sol devront, pour être autorisées, satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone UL du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au dossier PLU au titre des annexes sanitaires.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## Section 1 : Nature et occupations des sols

### **Article UL1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

#### 1.1. Dispositions

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

#### 1.2 Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à usage d'habitation et de bureaux, l'exception de celles autorisées à l'article UL2.
- Les établissements d'activités, industriels et entrepôts.
- Les constructions de bâtiments destinés à une activité agricole ou forestière à l'exception de celles autorisées en UL2.
- Les établissements commerciaux.
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UL2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes (les caravanes isolées, les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- Les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en UL2.

### **Article UL2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.
  - ou qu'elles soient nécessaires à la nature d'activités et des équipements de la zone.
- Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires à la nature des activités et des équipements de la zone.
- La création, la modification ou l'extension des installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
  - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
  - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
  - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
  - ou à l'aménagement d'espaces publics,
  - ou à des recherches archéologiques.

## Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

### **Article UL3. Accès et voirie**

#### 3.1. Desserte

- Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol autorisées.

#### 3.2. Accès

- Les accès et voies de desserte doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **Article UL4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### 4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées domestiques

- Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### 4.2.2. Eaux usées non domestiques

- Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la

collectivité et d'une convention de rejet conforme à la législation en vigueur.

#### 4. 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.
- En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public,...)

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

#### 4.5. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

#### **Article UL5 : Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article UL6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite qui s'y substitue ;
  - soit en retrait avec un recul minimum de 5,00 mètres, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes.
- De plus, toute constructions ou installations nouvelles, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication, ...), doivent être éloignées d'au moins 5,00 mètres des rives de cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.
- Dans le cadre d'une extension de construction existante, celle-ci doit être réalisée dans le prolongement de la façade principale existante ou à l'arrière de la construction.
- Toutefois, une dérogation aux règles précédentes peut être admise :
  - la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées ;

-ou lorsque cela permet d'améliorer les conditions de sécurité routière.

#### **Article UL7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - ou en retrait d'au moins 1,00 mètre de la limite séparative.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.
- De plus, toute constructions ou installations nouvelles, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication, ...), doivent être éloignées d'au moins 5,00 mètres des rives de cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.
- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance mini-mum de 20,00 mètres des espaces Boisés Classés.
- Toutefois, une dérogation aux règles précédentes peut être admise, à l'exception des prescriptions relatives aux EBC :
  - lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées ;
  - ou lorsque cela permet d'améliorer les conditions de sécurité routière.

#### **Article UL8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

#### **Article UL9 : Emprise au sol des constructions**

- Non réglementé.

#### **Article UL10 : Hauteur maximale des constructions**

##### **10.1. Définitions**

- La hauteur des constructions est définie par deux règles, la hauteur maximale et le nombre maximum de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

##### **10.2. Hauteur maximale des constructions**

- Non réglementé.

#### **Article UL11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

##### **11.1. Dispositions générales**

- Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
  - «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».

- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Tout pastiche régional est interdit.

## 11.2. Façades et matériaux

- Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.
- Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le site.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

## 11.3. Toitures

- Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise ou de tuiles de tonalité rouge-brun est à privilégier.
- L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.
- La conception de toitures-terrasses est autorisée à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées intégrées à un projet de construction d'architecture contemporaine et de haute préoccupation environnementale.

## 11.4. Clôtures

- Dispositions générales :
  - les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect ;
  - la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,20 mètres et être agrémentées de haies végétalisées et/ou de dispositifs à claire-voie. Les murs-bahuts ne pourront excéder plus de 0,80 mètre.
- Types de clôtures admis sur rue :
  - les clôtures murs plein en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
  - les clôtures avec murs-bahuts ne pourront excéder plus de 0,80 mètre qu'elles soient surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie.
- Types de clôtures admis sur limite séparative :
  - les clôtures murs plein en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
  - les clôtures avec murs-bahuts ne pourront excéder plus de 0,80 mètre qu'elles soient surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie ;
  - les grillages doublés ou non d'une haie composée d'essences locales à mixer.

## 11.5. Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures

en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

- Les locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture ou en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## **Article UL12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **12.1. Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les places de stationnement\* pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - longueur : 4,80 m minimum,
  - largeur : 2,40 m minimum.
- Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements des constructions existantes sans création de surface de plancher, ainsi qu'aux extensions\* de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements\* supplémentaires.
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **12.2. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'habitation autorisée**

- Il est exigé 2 places de stationnement minimum.

### **12.3. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif**

- La délivrance d'un permis de construire un équipement public ou privé est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de la construction à édifier.

### **12.4. Stationnement des cycles**

- Il est exigé au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher.

## **Article UL13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés, éléments d'intérêt paysager**

### **13.1. Dispositions générales**

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 40% de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les espaces libres non affectés doivent faire l'objet d'un traitement paysager en jardins ou espaces verts et comporter au moins 1 arbre de haute ou moyenne tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrains.

### 13.2. Espaces boisés classés

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par la réglementation en vigueur.

### 13.3. Les aires de stationnement

- Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - la réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement ;
  - l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
  - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface dédiée au stationnement.

## Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

### **Article UL14 : Coefficient d'occupation des sols**

- Il n'est pas fixé de règles. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.

### **Article UL15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article UL16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## Caractéristiques et vocation de la zone

**La zone 1AUE** correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation d'activités économiques.

L'urbanisation pourra se faire par opérations successives coordonnées et intégrées dans un schéma d'organisation respectant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontpoint.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## Section I - Nature et occupations des sols

### Article 1AUE1.

#### Occupations ou utilisations du sol interdites

##### 1.1. Dispositions

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

##### 1.2 Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions à destination d'habitat.
- Les constructions de bâtiments destinés à une activité agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Le camping et le stationnement de caravanes (les caravanes isolées, les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUE2.

### Article 1AUE2.

#### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

##### Dispositions générales applicables à la zone 1AUE

- Les loges de gardiennage à la condition qu'elles ne constituent pas de construction à destination d'habitation.
- Les activités artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation.
- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
  - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
  - ou à l'aménagement d'espaces publics,
  - ou à des recherches archéologiques.

## Section II - Conditions de l'occupation des sols

### Article 1AUE3.

#### Accès et voirie

##### 3.1. Desserte

- Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol autorisées.

##### 3.2. Accès

- Les accès et voies de desserte doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- *Il n'est autorisé qu'un seul accès mécanique par propriété sur une même voie par section de 25 m de façade.*
- *Les entrées piétonnes des bâtiments devront se faire depuis l'intérieur de la parcelle.*

### Article 1AUE4.

#### Conditions de desserte des terrains par les réseaux

##### 4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

##### 4.2. Assainissement

###### 4.2.1. Eaux usées domestiques

- Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

###### 4.2.2. Eaux usées non domestiques

- Les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adaptés à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la législation en vigueur.

#### 4.3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.
- En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511- 1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public...)

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

#### 4.5. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

### Article 1AUE5.

#### Superficie minimale des terrains

- Non réglementé.

### Article 1AUE6.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- À l'exception des postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement :
  - Dans ce cas, la marge de recul est de **12,00 mètres minimum**.
  - **L'implantation des bâtiments doit se faire parallèlement à la voirie.**

### Article 1AUE7.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans tous les cas, la distance minimale entre deux bâtiments situés de part et d'autre d'une limite séparative est fixée par la plus contraignante des deux règles suivantes :
  - Application des dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et la sécurité. Dans ce cas, la moitié au moins de la marge de recul à prévoir le cas échéant doit être comprise dans le terrain accueillant l'installation classée.
  - Les constructions de toute nature devront être implantées à une distance supérieure à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Une implantation en mitoyenneté de deux constructions à usage d'activité est tolérée si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur.
- **Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des Espaces Boisés Classés.**
- Toutefois, une dérogation aux règles précédentes peut être admise, à l'exception des prescriptions relatives aux EBC :
  - Lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
  - Ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées ;
  - Ou lorsque cela permet d'améliorer les conditions de sécurité routière.

#### Article 1AUE8.

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

- Sauf indication plus contraignante, procédant de motifs de sécurité publique ou de salubrité, **la distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété est de 5 mètres.**

#### Article 1AUE9.

##### **Emprise au sol des constructions**

###### 9.1. Définitions

- Le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme - Article R\*420-1 du CU, définit la notion d'emprise au sol. L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débordé et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

###### 9.2. Dispositions applicables à la zone 1AUE

- L'emprise au sol des constructions autorisées **ne doit pas excéder 55% du terrain.**
- L'emprise des surfaces imperméabilisées **ne peut représenter plus de 85% de la surface totale du terrain.**

#### Article 1AUE10.

##### **Hauteur maximale des constructions**

###### 10.1. Définitions

- La hauteur des constructions est définie par deux règles, la hauteur maximale et le nombre maximum de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

###### 10.2. Hauteur maximale des constructions autorisées pour la zone 1AUE

- *La hauteur maximale absolue des constructions est de :*
- **12 mètres à la rive d'égout de toiture ;**
- **ou 13 mètres à l'acrotère.**
- *Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques s'imposent.*
- En cas de création de **rez-de-chaussée commerciaux**, les hauteurs maximales définies précédemment **peuvent être augmentées de 1 mètre maximum.**
- Les équipements publics et/ou services d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

## Article 1AUE11.

### Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

#### 11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme :  
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Tout pastiche régional est interdit.
- Les expressions architecturales doivent privilégier, dans la mesure du possible, la mise en œuvre des cibles de préoccupations environnementales concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

#### 11.2. Volumétrie des bâtiments

- L'ensemble des bâtiments et infrastructures devront présenter une uniformité dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les propositions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades.
- Pour les entreprises dont les espaces doivent être différenciés selon les activités (accueil, ateliers, stockage...), les volumes seront préférentiellement accolés et les liaisons seront travaillées de manière à ce que l'ensemble soit harmonieux.
- Les constructions nouvelles veilleront à ne pas créer de masque solaire sur les constructions réalisées en amont et à ne pas bloquer les perspectives.
- Les constructions doivent respecter la topographie du sol.

#### 11.3. Façades et matériaux

- Les parties de bâtiment visibles depuis l'espace public devront être traitées comme façades de présentation et laisser place à un traitement qualitatif et valorisé.
- Les matériaux apparents en façades ainsi que ceux employés en couverture devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette un aspect satisfaisant de façon permanente : choix de matériaux n'accrochant pas la poussière de préférence autolavables,
- Les parties arrière et latérales des constructions, ainsi que les annexes éventuelles, devront être traitées avec autant de soin et en harmonie de teintes sinon de matériaux avec la façade principale.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, ...) est interdit.
- Les bardages extérieurs des constructions doivent faire l'objet d'une composition chromatique destinée à assurer leur intégration dans le site.
- Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le site.
- Les ouvertures doivent participer au rythme des façades, permettre d'optimiser l'éclairage naturel et d'économiser les ressources énergétiques.
- Souligner le jeu de volumes d'un même bâtiment en traitant chaque partie avec des couleurs distinctes telles que le gris anthracite, le brun, le beige et la terre.
- Limiter la diversité des matériaux pour assurer une uniformité esthétique des façades.
- Le choix des matériaux doit être guidé à la fois par la méthode de construction du bâtiment et par les objectifs de communication et d'esthétique de l'entreprise.

- L'utilisation d'un camaïeu de couleurs est imposée pour la majorité des façades non vitrées. Les matériaux concernés sont :
- Les enduits, les bardages métalliques et les revêtements béton.
- Pour le reste, les matériaux bruts, tels que les appareillages de pierre, gabions, le bois et le béton brut, sont autorisés et recommandés.
- Se référer aux recommandations et préconisations architecturales du Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRUAPE) en annexe.

#### 11.4. Toitures

Une attention particulière doit être portée à la conception des volumes des constructions.

- Les bâtiments doivent être couverts avec des toitures plates ou à faible inclinaison (inférieure à 20°) masquées derrière des acrotères.
- Les toitures végétalisées sont autorisées, outre la qualité esthétique de telles surfaces, les toitures végétalisées participent à l'isolation du bâtiment, à la réduction des volumes d'eaux pluviales à traiter, contribuent à atténuer l'effet d'îlot de chaleur urbain et offrent un habitat propice à la faune et à la flore.
- Tous les équipements techniques situés sur le toit (gainés, extracteurs, conduits, cheminées...) doivent être dissimulés derrière des structures constituées de bardage faisant office de parement et s'intégrant harmonieusement à l'aspect global des bâtiments (exemples en page 16 du CRUAPE en annexe).
- L'installation de panneaux solaires est recommandée si elle est intégrée à l'architecture générale du bâtiment. *(Selon loi n°2023-175 du 10 mars relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables APER, article 40).*

#### 11.5. Clôtures

- Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un risque pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux intersections.
- De manière générale, les clôtures doivent être traitées en accord avec l'aspect général de la construction.
- Les clôtures devront présenter un aspect simple.
- Les clôtures seront à mailles soudées et constituées d'un treillis plastifié posé sur support métallique de même teinte (Ral 7016).
- La hauteur des clôtures est fixée entre 1,80m et 2m (dérogation possible pour cause de sécurité publique).
- L'usage de toile tissée ou déroulée, de matériaux de récupération (tôles ondulées, palettes, fils barbelés...) est interdit.
- Les portails seront métalliques et de coloris similaire avec la clôture (RAL 7016) et ne pourront excéder 2m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.
- Il est demandé la création d'un muret en gabions intégré dans des panneaux rigides de part et d'autre et accolé au portail. Ceux-ci devront intégrer le numéro de rue et le nom de l'entreprise (0.30 x 1.60m maximum). Il pourra également intégrer une sonnerie. La hauteur minimale du muret est de 1,80 m, sa hauteur maximale est fixée à 2 m et sa longueur n'excèdera pas 2 m.
- Les galets présents dans les gabions seront de teintes gris ou bleu.

#### 11.6. Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture ou en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

#### 11.7. Enseignes, signalétiques et éclairages

Le dessin général des éléments de signalétique et des enseignes devra être réalisé avec soin.

- Le choix des couleurs (en dehors du logo), matériaux et proportions devront faire l'objet d'un traitement de qualité et s'harmoniser avec le traitement architectural de l'ensemble du bâtiment (teintes identiques aux menuiseries et limitées à trois nuances).
- Par entreprise, la signalétique sera limitée à une enseigne accolée à la façade par bâtiment et un marquage à l'entrée de la parcelle. A l'exception de ces deux dispositifs, aucun autre élément de signalétique ne sera accepté sur le site. Les panneaux publicitaires, les enseignes sur mât et tout autre type de dispositifs publicitaires sont interdits.
- Les enseignes ne doivent pas dépasser la ligne d'acrotère du bâtiment.
- Les enseignes ne peuvent représenter que 15% de la surface de la façade accueillant le dispositif (PNR).
- L'éclairage doit être fonctionnel, esthétique et économe. Pour ceci, il est nécessaire de :
- Définir les zones ayant véritablement besoin d'être éclairées et la durée de l'éclairage en fonction des besoins.
- Les enseignes lumineuses seront éclairées par des dispositifs extérieurs.
- L'enseigne en façade et le marquage signalétique sur la parcelle pourront être éclairés par un éclairage intégré, discret. L'éclairage se fera par le haut.
- Les bâtiments pourront utiliser au maximum la lumière naturelle venant de l'éclairage zénithal et latéral (percements frontaux hauts et bas...).

### Article 1AUE12.

#### Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

##### 12.1. Dispositions générales

- *Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.*
- Les places de stationnement\* pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - longueur : 4,80 m minimum,
  - largeur : 2,40 m minimum.
- *En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.*

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.
- Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.
- Pour les poids lourds, les aires de stationnement ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics. Une implantation en arrière de la parcelle est recommandée. Si ce positionnement n'est pas possible, un traitement paysager doit masquer la visibilité.
- Les accès des aires de stationnement doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale et les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.
- Dans le cas d'aires de stationnement excédant 1 000 m<sup>2</sup>, des écrans boisés devront être aménagés. D'autre part, il est recommandé que l'aire de stationnement soit fragmentée en plusieurs entités plus petites, limitant l'impact d'une grande surface minérale, et délimitée par des écrans de végétaux identiques, en termes d'essences plantées, aux haies de limites séparatives. *(L'article 40 de la loi ApER rend obligatoire l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs existants au 1<sup>er</sup> juillet 2023, de plus de 1 500m<sup>2</sup>, sur au moins 50% de la superficie des parcs).*
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005- 102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination de bureaux et de services

- **Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface plancher.**

12.3. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination de commerces

- **Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.**

12.4. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'ateliers et d'entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale

- **Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.**

12.5. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'entrepôts

- **Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.**

12.6. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'activités industrielles

- **Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher.**

12.7. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif

- *La délivrance d'un permis de construire un équipement public ou privé est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de la construction à édifier.*

12.8. Aires de livraison

- *Pour les constructions nécessitant des livraisons, obligation est faite au pétitionnaire de prévoir des espaces suffisants et adaptés au stationnement des camions et véhicules utilitaires.*

## 12.9. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher.

## 12.10. Aires de stockage

- Les aires de stockage ou de dépôts autorisées devront être circonscrites et non visibles depuis l'espace public.
- Les stockages extérieurs de matériaux ou produits de fabrication sont à masquer par une haie.
- Le stockage des conteneurs, destinés à recevoir des déchets en attente de collecte, est prévu soit à l'intérieur des bâtiments, soit à l'extérieur. Dans le cas de stockage à l'extérieur, la zone destinée à recevoir le stockage des ordures ménagères, mais également des déchets recyclables doit être incluse dans un espace clos, non visible depuis l'espace public et traitée par des haies végétalisées ou des matériaux tels que le composite ou les vêtements en bois.
- La hauteur des stockages ne doit pas dépasser la hauteur des constructions.

## Article 1AUE13.

## Espaces libres et plantations, espaces boisés, éléments d'intérêt paysager

## 13.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- **Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées.** Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les espaces libres non affectés doivent faire l'objet d'un traitement paysager en jardins ou espaces verts et comporter **au moins 1 arbre de haute ou moyenne tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrains.**
- La constitution de rideaux de végétation sous forme de haie champêtre est requise, sur la périphérie des parcelles afin de masquer les aires de stockage, dépôts et décharges extérieures, dès lors qu'ils se trouvent visibles depuis les voies publiques ou en limite de zones résidentielles.

## 13.2. Espaces boisés classés

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L113-1 à 7 du code de l'urbanisme. Article L113-1 à 7.

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

### 13.3. Les aires de stationnement

- Les espaces de stationnement extérieurs sont **conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols** par :
  - la réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement ;
  - L'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
  - La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison **d'au moins 1 arbre pour l'aménagement de 4 places de stationnement.**
- **Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000m².**

## Section III - Possibilité maximale d'occupation des sols

### Article 1AUE14.

#### Coefficient d'occupation des sols

- Il n'est pas fixé de règles. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.

### Article 1AUE15.

#### Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

### Article 1AUE16.

#### Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

## Zone 1AUh

---

### Caractéristiques et vocation de la zone

La zone 1AUh, non ou insuffisamment équipé, est destinée à l'urbanisation future sous forme principale d'habitat.

L'urbanisation pourra se faire par opérations d'ensemble ou successives coordonnées et intégrées dans un schéma d'organisation respectant les orientations d'aménagement et de programmation existantes dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

La zone 1AUh comprend un seul secteur, le quartier Gallois.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontpoint.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## Section 1 : Nature et occupations des sols

### **Article 1AUh1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

#### 1.1. Dispositions

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

#### 1.2 Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les établissements d'activités, industriels et entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place sauf ceux visés à l'article 1AUh2.
- Les constructions à usage de dépôts.
- Les constructions de bâtiments destinés à une activité agricole ou forestière à l'exception de celles autorisées en 1AUh2.
- Les établissements commerciaux.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes (les caravanes isolées, les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- Les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUh2.
- La démolition de tout ou partie des «bâtiments remarquables», répertoriés en annexe du présent règlement et repérés aux plans de zonage. Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

### **Article 1AUh2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

#### 2.1. Dispositions générales applicables à la zone 1AUh

Sont autorisées dans la zone 1AUh :

- Les constructions à usage d'habitation, de services, d'artisanats et d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif aux conditions cumulatives suivantes :
  - de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone ;
  - de respecter l'orientation d'aménagement ;
  - de ne pas rendre plus onéreuse l'urbanisation complète de la zone 1AUh ;
  - que les équipements et réseaux nécessaires soient réalisés ou programmés ou qu'il y ait une possibilité de raccordement direct aux réseaux ou équipements publics existants à proximité.
- Les constructions destinées aux activités artisanales, commerciales, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement (bruit, odeurs,...), ni aggravation des conditions de circulation.
- La création, la modification ou l'extension des installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
  - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,

- que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
- L'extension, les travaux de mise aux normes des constructions directement liées à l'agriculture et existantes au moment de l'approbation du présent PLU, sous réserve que tous les moyens soient mis en œuvre pour réduire les impacts sur le tissu résidentiel.
- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
  - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
  - ou à l'aménagement d'espaces publics,
  - ou à des recherches archéologiques.

## Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

### **Article 1AUh3. Accès et voirie**

#### 3.1. Desserte

- Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol autorisées.

#### 3.2. Accès

- Les accès et voies de desserte doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **Article 1AUh4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### 4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées domestiques

- Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

- Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2. Eaux usées non domestiques

- Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la législation en vigueur.

### 4. 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.
- En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public,...)

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

#### 4.5. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

#### **Article 1AUh5 : Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article 1AUh6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions et installations nouvelles, à l'exception des bâtiments annexes\*, doivent obligatoirement être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite qui s'y substitue.
- soit en retrait avec un recul minimum de 5,00 mètres.
- dans un rapport de compatibilité avec les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Toutefois, une dérogation aux règles précédentes peut être admise :
  - lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées ;
  - ou lorsque cela permet d'améliorer les conditions de sécurité routière.

#### **Article 1AUh7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toutes constructions ou installations nouvelles doivent s'implanter avec une distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite au moins égale à la demi-hauteur de la construction ou de l'installation nouvelle, mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère, avec un minimum de 3,00 mètres.
- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 20,00 mètres des espaces Boisés Classés.
- Toutefois, une dérogation aux règles précédentes peut être admise :
  - lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées ;
  - ou lorsque cela permet d'améliorer les conditions de sécurité routière.

#### **Article 1AUh8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).
- Une distance minimale de 4,00 m est imposée entre deux constructions non mitoyennes.

#### **Article 1AUh9 : Emprise au sol des constructions**

##### **9.1. Définitions**

- Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol. L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

##### **9.2. Dispositions applicables à la zone 1AUh**

- L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 30% du terrain.

#### **Article 1AUh10 : Hauteur maximale des constructions**

##### **10.1. Définitions**

- La hauteur des constructions est définie par deux règles, la hauteur maximale et le nombre maximum de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

## 10.2. Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale absolue des constructions est de :
  - 7,00 mètres à la rive d'égout de toiture (soit R+1+combles).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Les équipements publics et/ou services d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

## 10.3. Hauteur maximale des annexes

- La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, remises, ...) ne doit pas excéder 5,00 mètres à l'égout de toiture en cas de toitures à double pan et 3,50 mètres en cas de toiture monopente.

## **Article 1AUh11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
  - «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Tout pastiche régional est interdit.

### 11.2. Façades et matériaux

- Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.
- La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions environnantes et ceci à l'échelle de la rue, les éléments de modénature des constructions environnantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.
- Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le site.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

### 11.3. Les ouvertures

- Les baies doivent impérativement être plus hautes que larges.
- Sont interdits les volets à barres sans écharpes ou persiennes à la française.

#### 11.4. Toitures

- Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Dans le cas de toiture à pentes, celle-ci doit être supérieure ou égale à 35°.
- Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise ou de tuiles de tonalité rouge-brun est à privilégier.
- La conception de toiture-terrasse est autorisée à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées intégrées à un projet de construction d'architecture contemporaine et de haute préoccupation environnementale.

#### 11.5. Vérandas, verrières et ateliers vitrés

- Le volume de ces extensions doit être intégré au volume de la construction principale.
- Les pentes des toitures doivent être supérieures ou égales à 15°.
- Ces éléments d'adjonction doivent impérativement être réalisés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

#### 11.6. Les abris de jardin

- Les abris de jardin doivent être maçonnés en harmonie avec la construction principale ou en clin de bois.
- Les pentes des toitures doivent être supérieures ou égales à 15°.
- Les teintes employées doivent être en bois ou en matériaux mâts teints dans la masse. Les teintes recommandées couvrent la gamme ardoise naturelle (toutes nuances du vert-brun au gris-brun), la couleur « terre labourée », la teinte carbonyle.

#### 11.7. garages et annexes

- Les garages et annexes sur rue peuvent être interdits pour des raisons de sécurité, d'or-donnancement architectural ou soumis à des conditions d'intégration dans le paysage urbain environnant.

#### 11.8. Clôtures

- Dispositions générales :
  - les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect ;
  - la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,20 mètres et être agrémentés de haies végétalisées et/ou de dispositifs à claire-voie. Les murs-bahuts ne pourront excéder plus de 0,80 mètre.
- Types de clôtures admis sur rue :
  - les clôtures murs plein en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
  - les clôtures avec murs-bahuts ne pourront excéder plus de 0,80 mètre qu'elles soient surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie.
- Types de clôtures admis sur limite séparative :
  - les clôtures murs plein en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
  - les clôtures avec murs-bahuts ne pourront excéder plus de 0,80 mètre qu'elles soient surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie ;
  - les grillages doublés ou non d'une haie composée d'essences locales à mixer.

#### 11.9. Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture ou en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## **Article AUh12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **12.1. Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les places de stationnement\* pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - longueur : 4,80 m minimum,
  - largeur : 2,40 m minimum.
- Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements des constructions existantes sans création de surface de plancher, ainsi qu'aux extensions\* de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements\* supplémentaires.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100,00 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **12.2. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'habitation**

- Pour les constructions à vocation d'habitat :
  - il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher dans la limite de 3 places par logement.

### **12.3. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination de bureaux et de services**

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### **12.4. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif**

- La délivrance d'un permis de construire un équipement public ou privé est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de la construction à édifier.

### 12.5. Aires de livraison

- Pour les constructions nécessitant des livraisons, obligation est faite au pétitionnaire de prévoir des espaces suffisants et adaptés au stationnement des camions et véhicules utilitaires.

### 12.6. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher.

## **Article 1AUh13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés, éléments d'intérêt paysager**

### 13.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 50% de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les espaces libres non affectés doivent faire l'objet d'un traitement paysager en jardins ou espaces verts et comporter au moins 1 arbre de haute ou moyenne tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrains.

### 13.2. Les aires de stationnement

- Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - la réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement ;
  - l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
  - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface dédiée au stationnement.

## **Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

### **Article 1AUh14 : Coefficient d'occupation des sols**

- Il n'est pas fixé de règles. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.

### **Article 1AUh15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et**

**aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 1AUh16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Zone 1AUr

---

### Caractéristiques et vocation de la zone

La zone 1AUr correspond aux secteurs, non ou insuffisamment équipé, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation sous forme mixte (habitat, commerces, services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif). Il s'agit ici du secteur dit du Quartier de l'Usine. L'urbanisation pourra se faire par opérations d'ensemble ou successives, coordonnées et intégrées dans un schéma d'organisation respectant les orientations d'aménagement et de programmation existantes dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontpoint.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## Section 1 : Nature et occupations des sols

### **Article 1AUr1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

#### 1.1. Dispositions

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

#### 1.2 Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les constructions de bâtiments destinés à une activité agricole ou forestière.
- Les établissements d'activités, industriels et entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place sauf ceux visés à l'article 1AUr2.
- Les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUr2.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes (les caravanes isolées, les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- Les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUr2.

### **Article 1AUr2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

#### 2.1. Dispositions générales applicables à la zone 1AUr

Sont autorisées dans la zone 1AUr :

- Les constructions à usage d'habitation, de services, d'artisanat et d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif aux conditions cumulatives suivantes :
  - de n'être pas de nature à compromettre l'urbanisation de la zone ;
  - de respecter l'orientation d'aménagement ;
  - de ne pas rendre plus onéreuse l'urbanisation complète de la zone 1AUr ;
  - que les équipements et réseaux nécessaires soient réalisés ou programmés ou qu'il y ait une possibilité de raccordement direct aux réseaux ou équipements publics exis-tants à proximité.
- Les activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation.
- La création, la modification ou l'extension des installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
  - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
  - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
  - à des travaux de construction autorisés sur la zone,

- ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
- ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
- ou à l'aménagement d'espaces publics,
- ou à des recherches archéologiques.

## Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

### **Article 1AUr3. Accès et voirie**

#### 3.1. Desserte

- Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol autorisées.

#### 3.2. Accès

- Les accès et voies de desserte doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **Article 1AUr4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### 4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées domestiques

- Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2. Eaux usées non domestiques

- Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la législation en vigueur.

### 4. 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.
- En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public,...)

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

#### 4.5. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

#### **Article 1Aur5 : Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article 1Aur6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions et installations nouvelles doivent obligatoirement être édifiées :
  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite qui s'y substitue.
  - soit en retrait avec un recul minimum de 3,00 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
  - dans un rapport de compatibilité avec les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de

programmation.

#### **Article 1AUr7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toutes constructions ou installations nouvelles doivent s'implanter avec une distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite au moins égale à la demi-hauteur de la construction ou de l'installation nouvelle, mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère, avec un minimum de 3,00 mètres.

#### **Article 1AUr8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- La distance séparant deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 5,00 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

#### **Article 1AUr9 : Emprise au sol des constructions**

##### **9.1. Définitions**

- Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol. L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

##### **9.2. Dispositions applicables à la zone 1AUh**

- L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 60% du terrain.

#### **Article 1AUr10 : Hauteur maximale des constructions**

##### **10.1. Définitions**

- La hauteur des constructions est définie par deux règles, la hauteur maximale et le nombre maximum de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

##### **10.2. Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur maximale absolue des constructions est de :
  - 9,00 mètres à la rive d'égout de toiture ou à l'acrotère (soit R+1+combles ou R+2 en toiture-terrasse).
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
- Les équipements publics et/ou services d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.
- En cas de rez-de-chaussée commerciaux, les hauteurs maximales définies précédemment peuvent être augmentées de 1,00 mètre maximum.

#### **Article 1AUr11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :  
-«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Tout pastiche régional est interdit.

### 11.2. Façades et matériaux

- Les parties de bâtiment visibles depuis l'espace public devront être traitées comme façades de présentation et laisser place à un traitement qualitatif et valorisé.
- Les matériaux apparents en façades ainsi que ceux employés en couverture devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette un aspect satisfaisant de façon permanente : choix de matériaux n'accrochant pas la poussière de préférence autola-vables, ... .
- Les parties arrières et latérales des constructions, ainsi que les annexes éventuelles, devront être traitées avec autant de soin et en harmonie de teintes sinon de matériaux avec la façade principale.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les bardages extérieurs des constructions doivent faire l'objet d'une composition chromatique destinée à assurer leur intégration dans le site.
- Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le site.

### 11.3. Toitures

- Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise ou de tuiles de tonalité rouge-brun est à privilégier.
- L'emploi de la tôle ondulée galvanisée, des matériaux brillants et du fibrociment est interdit pour les couvertures.
- La conception de toitures-terrasse est autorisée à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées intégrées à un projet de construction d'architecture contemporaine et de haute préoccupation environnementale.

### 11.4. Clôtures

- Dispositions générales :
  - les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect ;
  - la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,20 mètres et être agrémentés de haies végétalisées et/ou de dispositifs à claire-voie. Les murs-bahuts ne pourront excéder plus de 0,80 mètre.

- Types de clôtures admis sur rue :
  - les clôtures murs plein en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
  - les clôtures avec murs-bahuts ne pourront excéder plus de 0,80 mètre qu'elles soient surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie.
- Types de clôtures admis sur limite séparative :
  - les clôtures murs plein en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
  - les clôtures avec murs-bahuts ne pourront excéder plus de 0,80 mètre qu'elles soient surmontées ou non d'un dispositif à claire-voie ;
  - les grillages doublés ou non d'une haie composée d'essences locales à mixer.

### 11.5. Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture ou en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## **Article AUR12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### 12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les places de stationnement\* pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - longueur : 4,80 m minimum,
  - largeur : 2,40 m minimum.
- Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements des constructions existantes sans création de surface de plancher, ainsi qu'aux extensions\* de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements\* supplémentaires.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100,00 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### 12.2. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'habitation

- Pour les constructions à vocation d'habitat :

- il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher dans la limite de 3 places par logement.

### 12.3. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination de bureaux et de services

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### 12.4. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination de commerces

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### 12.5. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif

- La délivrance d'un permis de construire un équipement public ou privé est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de la construction à édifier.

### 12.6. Aires de livraison

- Pour les constructions nécessitant des livraisons, obligation est faite au pétitionnaire de prévoir des espaces suffisants et adaptés au stationnement des camions et véhicules utilitaires.

### 12.7. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher.

## **Article 1AUr13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés, éléments d'intérêt paysager**

### 13.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les espaces libres non affectés doivent faire l'objet d'un traitement paysager en jardins ou espaces verts et comporter au moins 1 arbre de haute ou moyenne tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrains.

### 13.2. Les aires de stationnement

- Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - la réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement ;
  - l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
  - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface dédiée au stationnement.

## **Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

### **Article 1AUr14 : Coefficient d'occupation des sols**

- Il n'est pas fixé de règles. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.

### **Article 1AUr15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 1AUr16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

## Zone 1AUt

---

### Caractéristiques et vocation de la zone

La zone 1AUt correspond au secteur dit de l'Abbaye du Moncel.

Cette zone, non ou insuffisamment équipée, est destinée aux activités touristico-culturelles, ainsi qu'à l'hébergement hôtelier. L'urbanisation de cette zone pourra se faire en respectant le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation tel que défini dans le dossier du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme. Ces orientations assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, organisation viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontpoint.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## Section 1 : Nature et occupations des sols

### **Article 1AUt1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

#### 1.1. Dispositions

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.
- La démolition de tout ou partie des «bâtiments remarquables», répertoriés en annexe du présent règlement et repérés aux plans de zonage. Toutefois, la démolition de parties de constructions, telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

#### 1.2 Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Les établissements d'activités, industriels et entrepôts commerciaux non liés aux activités commerciales ou artisanales exercées sur place sauf ceux visés à l'article 1AUh2.
- Les constructions à usage de dépôts.
- Les constructions de bâtiments destinés à une activité agricole ou forestière à l'exception de celles autorisées en 1AUh2.
- Les établissements commerciaux.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes (les caravanes isolées, les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelque nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- Les affouillements, exhaussements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUh2.
- La démolition de tout ou partie des «bâtiments remarquables», répertoriés en annexe du présent règlement et repérés aux plans de zonage. Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

### **Article 1AUt2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article 1AUt2 est interdite.

#### 2.1. Dispositions générales applicables à la zone 1AUt

Sont autorisées dans la zone 1AUt :

- Les activités à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions, aménagements et infrastructures dès lors qu'ils sont directement liés à l'exploitation touristique ou culturelle.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des constructions autorisées. Si la nature de l'activité le permet (en l'absence de risques), il est demandé que ce type de logement soit intégré au bâtiment principal à vocation économique.
- Les constructions à destination de bureaux à la condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans le présent règlement.
- Les travaux de réhabilitation, d'entretien, de mises aux normes des constructions existantes à la date d'opposabilité du présent PLU.

- Les équipements, aménagements et travaux à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
  - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
  - ou à l'aménagement d'espaces publics,
  - ou à des recherches archéologiques.

## Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

### **Article 1AUt3. Accès et voirie**

#### 3.1. Desserte

- Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol autorisées.

#### 3.2. Accès

- Les accès et voies de desserte doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **Article 1AUt4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### 4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées domestiques

- Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2. Eaux usées non domestiques

- Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la législation en vigueur.

### 4.3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.
- En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public,...)

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

### 4.5. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

#### **Article 1AUt5 : Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article 1AUt6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- À l'exception des postes de garde, dispositifs de contrôle d'accès et assimilés, les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement :
  - dans ce cas, la marge de recul est de 5,00 mètres minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

#### **Article 1AUt7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toutes constructions ou installations nouvelles doivent s'implanter avec une distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite au moins égale à la demi-hauteur de la construction ou de l'installation nouvelle, mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère, avec un minimum de 3,00 mètres.
- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance mini-mum de 20,00 mètres des espaces Boisés Classés.
- Toutefois, une dérogation aux règles précédentes peut être admise, à l'exception des prescriptions relatives aux EBC :
  - lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes.
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées.
  - ou lorsque cela permet d'améliorer les conditions de sécurité routière.

#### **Article 1AUt8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sauf indication plus contraignante, procédant des motifs de sécurité ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur une même parcelle est de 5,00 mètres.

#### **Article 1AUt9 : Emprise au sol des constructions**

##### 9.1. Définitions

- Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol. L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

##### 9.2. Dispositions applicables à la zone 1AUh

- L'emprise au sol des constructions autorisées ne doit pas excéder 30% du terrain.
- L'emprise des surfaces imperméabilisées ne peut représenter plus de 40% de la surface totale du terrain.

#### **Article 1AUt10 : Hauteur maximale des constructions**

##### 10.1. Définitions

- La hauteur des constructions est définie par deux règles, la hauteur maximale et le nombre maximum de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

##### 10.2. Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale absolue des constructions est de :
  - 9,00 mètres à la rive d'égout de toiture ;
  - 10,00 mètres à l'acrotère.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

## **Article 1AUt11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### 11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
  - «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Tout pastiche régional est interdit.

### 11.2. Façades et matériaux

- Les parties de bâtiment visibles depuis l'espace public devront être traitées comme façades de présentation et laisser place à un traitement qualitatif et valorisé.
- Les matériaux apparents en façades ainsi que ceux employés en couverture devront être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette un aspect satisfaisant de façon permanente : choix de matériaux n'accrochant pas la poussière de préférence autola-vables, ... .
- Les parties arrière et latérales des constructions, ainsi que les annexes éventuelles, devront être traitées avec autant de soin et en harmonie de teintes sinon de matériaux avec la façade principale.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les bardages extérieurs des constructions doivent faire l'objet d'une composition chromatique destinée à assurer leur intégration dans le site.
- Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contempo-raine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le site.

### 11.3. Toitures

- Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisa-tion, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implan-tations.
- Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise ou de tuiles de tonalité rouge-brun est à privilégier.
- L'emploi de la tôle ondulée galvanisée, des matériaux brillants et du fibrociment est interdit pour les couvertures.
- La conception de toitures-terrasse est autorisée à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées intégrées à un projet de construction d'architecture contemporaine et de haute préoccupation environnementale.

### 11.4. Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture ou en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## **Article AUT12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **12.1. Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les places de stationnement\* pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - longueur : 4,80 m minimum,
  - largeur : 2,40 m minimum.
- Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements des constructions existantes sans création de surface de plancher, ainsi qu'aux extensions\* de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements\* supplémentaires.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100,00 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **12.2. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'habitation**

- Il est exigé 2 places de stationnement maximum.

### **12.3. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination de bureaux et de services (salle de séminaire, ...)**

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface plancher.

### **12.3. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier**

- Il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

### **12.5. Nombre d'emplacement pour les constructions à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif**

- La délivrance d'un permis de construire un équipement public ou privé est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de la construction à édifier.

## 12.6. Aires de livraison

- Pour les constructions nécessitant des livraisons, obligation est faite au pétitionnaire de prévoir des espaces suffisants et adaptés au stationnement des camions et véhicules utilitaires.

## 12.7. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum 1 m2 pour 80 m2 de surface plancher.

## **Article 1AUt13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés, éléments d'intérêt paysager**

### 13.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les espaces libres non affectés doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ ou végétal).

### 13.2. Espaces Boisés Classés

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par la réglementation en vigueur.

### 13.3. Les aires de stationnement

- Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - la réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement ;
  - l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
  - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 50 m2 de surface dédiée au stationnement.

## Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

### **Article 1AUt14 : Coefficient d'occupation des sols**

- Il n'est pas fixé de règles. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.

### **Article 1AUt15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article 1AUt16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## Zone 2AUe

---

### Caractéristiques et vocation de la zone

La zone 2AUe, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future de la zone d'activités de Moru-Pontpoint.

Cette zone, qui constitue une réserve foncière, doit permettre à la commune d'assurer son développement sur le long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe est subordonnée à une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme qui précisera le cadre réglementaire de la zone 2AUe.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontpoint.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## Section 1 : Nature et occupations des sols

### **Article 2AUe1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

Non réglementé.

### **Article 2AUe2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Non réglementé.

## Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

### **Article 2AUe3. Accès et voirie**

Non réglementé.

### **Article 2AUe4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Non réglementé.

### **Article 2AUe5 : Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

### **Article 2AUe6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite qui s'y substitue.
  - soit en retrait avec un recul de 5,00 mètres.
- Toutefois, une dérogation aux règles précédentes peut être admise :
  - lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées ;
  - ou lorsque cela permet d'améliorer les conditions de sécurité routière.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (installations, ouvrages, travaux et aménagements) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **Article 2AUe7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toutes constructions ou installations nouvelles doivent s'implanter avec une distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite au moins égale à la demi-hauteur de la construction ou de l'installation nouvelle, mesurée à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 3,00 mètres.
- Toutefois, une dérogation aux règles précédentes peut être admise :
  - lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées ;
  - ou lorsque cela permet d'améliorer les conditions de sécurité routière.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (installations, ouvrages, travaux et aménagements) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**Article 2AUe8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

**Article 2AUe9 : Emprise au sol des constructions**

- Non réglementé.

**Article 2AUe10 : Hauteur maximale des constructions**

- Non réglementé.

**Article 2AUe11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

- Non réglementé.

**Article 2AUe12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Non réglementé.

**Article 2AUe13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés, éléments d'intérêt paysager**

- Non réglementé.

## **Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

**Article 2AUe14 : Coefficient d'occupation des sols**

- Non réglementé.

**Article 2AUe15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 2AUe16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## Zone 2AUh

---

### Caractéristiques et vocation de la zone

La zone 2AUh, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

Cette zone, qui constitue une réserve foncière, doit permettre à la commune d'assurer son développement sur le long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh est subordonnée à une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme qui précisera le cadre réglementaire de la zone 2AUh.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontpoint.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## Section 1 : Nature et occupations des sols

### **Article 2AUh1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Non réglementé.

### **Article 2AUh2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Non réglementé.

## Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

### **Article 2AUh3. Accès et voirie**

- Non réglementé.

### **Article 2AUh4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

- Non réglementé.

### **Article 2AUh5 : Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

### **Article 2AUh6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées :
  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou de la limite qui s'y substitue.
  - soit en retrait avec un recul de 5,00 mètres.
- Toutefois, une dérogation aux règles précédentes peut être admise :
  - lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées ;
  - ou lorsque cela permet d'améliorer les conditions de sécurité routière.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (installations, ouvrages, travaux et aménagements) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **Article 2AUh7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Toutes constructions ou installations nouvelles doivent s'implanter avec une distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite au moins égale à la demi-hauteur de la construction ou de l'installation nouvelle, mesurée à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 3,00 mètres.
- Toutefois, une dérogation aux règles précédentes peut être admise :
  - lorsque la configuration de la parcelle ne permet pas de répondre aux dispositions précédentes ;
  - ou en cas de contraintes techniques majeures dûment justifiées ;
  - ou lorsque cela permet d'améliorer les conditions de sécurité routière.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (installations, ouvrages, travaux et aménagements) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**Article 2AUh8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

**Article 2AUh9 : Emprise au sol des constructions**

- Non réglementé.

**Article 2AUh10 : Hauteur maximale des constructions**

- Non réglementé.

**Article 2AUh11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

- Non réglementé.

**Article 2AUh12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- Non réglementé.

**Article 2AUh13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés, éléments d'intérêt paysager**

- Non réglementé.

## **Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols**

**Article 2AUh14 : Coefficient d'occupation des sols**

- Non réglementé.

**Article 2AUh15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 2AUh16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## **CHAPITRE 4 Dispositions applicables aux zones agricoles**

## Zone A

---

### Caractéristiques et vocation de la zone

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A comprend trois secteurs :

- le secteur Ace qui correspond aux corridors écologiques d'importance européenne ;
- le secteur Aece qui correspond aux activités équestres du territoire situées dans les corridors écologiques d'importance européenne ;

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontpoint.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- le règlement spécifique du Plan de Prévention des risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 novembre 1996.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'urbanisme, le PPRN vaut servitude d'urbanisme. Aussi et d'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondation et figurés au plan des servitudes d'utilité publique, les occupations du sol devront, pour être autorisées, satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone A du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au dossier PLU au titre des annexes sanitaires.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## Section 1 : Nature et occupations des sols

### **Article A1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

#### 1.1. Dispositions

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

#### 1.2 Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article A2 est interdite.

### **Article A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages, ni aux fonctionnalités des corridors écologiques.

#### 2.1. Dispositions générales applicables à la zone A

Sont autorisées dans la zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage relevant des installations classées ou non.
- La construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (chambre d'hôtes, magasin fermier, etc, ...).
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes si elles sont nécessaires et justifiées par l'activité agricole et à condition qu'elles soient implantées à une distance minimale liée aux contraintes sanitaires et/ou de sécurité des bâtiments de l'exploitation.
- La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes sous réserve que les travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- La création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables, -qu'elles soient en rapport avec la vocation de la zone ;
  - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou activités agricoles,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site,
  - et à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides des habitats et des habitats d'espèces communautaires.

- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
  - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique,
  - ou aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- Les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.
- Les clôtures à condition qu'elles puissent être franchies par la petite ou grande faune (haies champêtres, à fils, etc.).

## 2.2. Nonobstant les dispositions des articles A.2.1. et A.2.2., dans le seul secteur Ace, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions, travaux et ouvrages destinés à la gestion et à l'entretien des espaces naturels, à l'activité agricole, à la découverte pédagogique des milieux et de l'environnement naturel, à condition qu'ils soient de dimension adaptée et que leur nombre ou leur nature ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux (paysage, biodiversité, ...), ou soumis à étude d'impact.
- Les améliorations de voirie, des améliorations d'infrastructures et équipements qui leur sont liés ainsi que les projets de circulations douces, devant respecter les continuités écologiques par des aménagements spécifiques et proportionnés.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou activités agricoles,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site,
  - et à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides des habitats et des habitats d'espèces communautaires.
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
  - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique,
  - ou aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- Les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.
- Les clôtures à condition qu'elles puissent être franchies par la petite ou grande faune (haies champêtres, à fils, etc.).

## 2.3. Nonobstant les dispositions des articles A2.1. à A.2.2., dans le seul secteur Aece, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions, travaux et ouvrages destinés à la gestion et à l'entretien des espaces naturels, aux activités équestres compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangars, selleries, manèges, carrières, locaux pour accueil et sanitaires, ..) intégrés à leur environnement et à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement, à la découverte pédagogique des milieux et de l'environnement naturel, à condition qu'ils soient de dimension adaptée et que leur nombre ou leur nature ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux (paysage, biodiversité, ...), ou soumis à étude d'impact.
- Les améliorations de voirie, des améliorations d'infrastructures et équipements qui leur sont liés ainsi que les projets de circulations douces, devant respecter les continuités écologiques par des aménagements spécifiques et proportionnés.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou activités agricoles,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques,
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site,
- et à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides des habitats et des habitats d'espèces communautaires.
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
  - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique,
  - ou aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- Les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.
- Les clôtures à condition qu'elles puissent être franchies par la petite ou grande faune (haies champêtres, à fils, etc.).

## Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

### **Article A3. Accès et voirie**

#### 3.1. Desserte

- Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol autorisées.

#### 3.2. Accès

- Les accès et voies de desserte doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **Article A4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### 4.1. Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.
- À défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier, sous réserve de respecter les prescriptions de l'article R.111-10 du code de l'urbanisme et de l'article 10 du règlement Sanitaire Départemental pourra être autorisée.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées domestiques

- Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article

R.111-8 du code de l'urbanisme.

- Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2. Eaux usées non domestiques

- Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la législation en vigueur.

### 4. 3. Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.
- En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public,...)

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

#### 4.5. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

### **Article A5 : Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être édifiées en retrait avec un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Dans le cadre d'une extension de construction existante à la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, celle-ci doit être réalisée dans le prolongement de la façade principale existante ou à l'arrière de la construction.
- De plus, toute constructions ou installations nouvelles, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication, ...), doivent être éloignées d'au moins 5,00 mètres des rives de cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

#### **Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Dans tous les cas, la distance minimale entre deux constructions situées de part et d'autre d'une limite séparative est fixée par la plus contraignante des deux règles suivantes :
  - application des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, la sécurité ou du règlement sanitaire départemental. Dans ce cas, la moitié au moins de la marge de recul non aedificandi à prévoir le cas échéant, doit être comprise dans la parcelle supportant les installations classées.
  - les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 mètres.
- De plus, toute constructions ou installations nouvelles, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication, ...), doivent être éloignées d'au moins 5,00 mètres des rives de cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.
- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 20,00 mètres des espaces Boisés Classés.

#### **Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sauf indication plus contraignante, procédant des motifs de sécurité ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur une même parcelle est de 5,00 mètres.

#### **Article A9 : Emprise au sol des constructions**

##### **9.1. Définitions**

- Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol. L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la

partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

## 9.2. Dispositions applicables à la zone A

- Non réglementé.

### **Article A10 : Hauteur maximale des constructions**

#### 10.1. Définitions

- La hauteur des constructions est définie par deux règles, la hauteur maximale et le nombre maximum de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

#### 10.2. Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale absolue des constructions est de :
  - 12,00 mètres à la rive d'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.
- Les équipements publics et/ou services d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

#### 10.3. Hauteur maximale des constructions à destination de l'habitat autorisé

- La hauteur maximale absolue des constructions est de :
  - 7,00 mètres à la rive d'égout de toiture (soit R+1+combles) ;
  - 8,00 mètres à l'acrotère (soit R+2).

#### 10.4. Hauteur maximale des annexes

- La hauteur maximale des annexes (abris de jardins, remises,...) ne doit pas excéder 5,00 mètres à l'égout de toiture en cas de toitures à double pan et 3,50 mètres en cas de toiture monopente.

### **Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

#### 11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
  - «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Tout pastiche régional est interdit.

#### 11.2. Façades et matériaux

- Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.
- Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le site environnant.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les parties arrière et latérales des constructions, ainsi que les annexes éventuelles, devront être traitées avec autant de soin et en harmonie de teintes sinon de matériaux avec la façade principale.
- Les bardages extérieurs des constructions doivent faire l'objet d'une composition chromatique destinée à assurer leur intégration dans le site.

### 11.3. Toitures

- Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Dans le cas de toiture à pentes, celle-ci doit être supérieure ou égale à 35° pour les seules constructions à destination d'habitation et leur(s) annexe(s).
- Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants. Sauf justification techniques liées à la pratique agricole (châssis vitrés par exemple), l'emploi d'ardoise ou de tuiles de tonalité rouge-brun est à privilégier.
- La conception de toitures-terrasse est autorisée à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées intégrées à un projet de construction d'architecture contemporaine et de haute préoccupation environnementale.

### 11.4. Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture ou en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

## **Article A12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### 12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les places de stationnement\* pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - longueur : 4,80 m minimum,

- largeur : 2,40 m minimum.

- Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements des constructions existantes sans création de surface de plancher, ainsi qu'aux extensions\* de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements\* supplémentaires.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100,00 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## 12.2. • Nombre d'emplacement pour les constructions à usage d'habitation autorisée

- Pour les constructions à vocation d'habitat individuel lié à l'exploitation agricole :
  - il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface plancher dans la limite de 2 places par logement.

## 12.3. Nombre d'emplacement pour les constructions à destinées à un autre usage autorisé

- Il est exigé un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations.

## 12.4. Aires de livraison

- Pour les constructions nécessitant des livraisons, obligation est faite au pétitionnaire de prévoir des espaces suffisants et adaptés au stationnement des camions et véhicules utilitaires.

## 12.5. Nombre d'emplacement pour les constructions à usage d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif

- La délivrance d'un permis de construire un équipement public ou privé est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de la construction à édifier.

## 12.6. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher.

## **Article A13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés, éléments d'intérêt paysager**

### 13.1. Dispositions générales

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.
- Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

- Les dépôts de stockages permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

### 13.2. Espaces boisés classés

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par la réglementation en vigueur.

### 13.3. Les aires de stationnement

- Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - la réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement ;
  - l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
  - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface dédiée au stationnement.

## Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

### **Article A14 : Coefficient d'occupation des sols**

- Il n'est pas fixé de règles. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.

### **Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article A16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Non réglementé.

## **CHAPITRE 5    Dispositions applicables aux zones naturelles**

## Zone N

---

### Caractéristiques et vocation de la zone

Les zones naturelles et forestières sont dites zones N. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend cinq secteurs :

- le secteur Nce qui correspond aux corridors écologiques d'importance européenne ;
- le secteur Nh qui correspond aux habitations et hameaux isolés au sein des espaces naturels ;
- le secteur NI qui correspond au secteur d'équipement public du stade ;
- le secteur Np qui correspond aux sites paysagers et architecturaux remarquables ;
- le secteur Ngv qui correspond aux secteurs d'habitat des gens du voyage en zone naturelle destinés à l'aménagement de Terrains Locatifs Familiaux.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Pontpoint.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- le règlement spécifique du Plan de Prévention des risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral du 29 novembre 1996.

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'urbanisme, le PPRN vaut servitude d'urbanisme. Aussi et d'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondation et figurés au plan des servitudes d'utilité publique, les occupations du sol devront, pour être autorisées, satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone N du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels annexé au dossier PLU au titre des annexes sanitaires.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

## Section 1 : Nature et occupations des sols

### **Article N1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

#### 1.1. Dispositions

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.
- La démolition de tout ou partie des «bâtiments remarquables», répertoriés en annexe du présent règlement et repérés aux plans de zonage. Toutefois, la démolition de parties de constructions, telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement et altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

#### 1.2 Occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites

- Toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article N2 est interdite.

### **Article N2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages, ni aux fonctionnalités des corridors écologiques.

#### 2.1. Dispositions générales applicables à la zone N, à l'exception du secteur Ngv

Sont autorisées dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets de mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que les aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ne pouvant être exercées dans d'autres lieux (gestion de la ressource forestière, activités exigeant la proximité immédiate de l'eau, ...).
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 13 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris de chasse de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou activités agricoles et forestières,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou

d'aménagement d'espace public,  
-ou à des recherches sur les vestiges archéologiques,  
-ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site,  
-et à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides des habitats et des habitats d'espèces communautaires.

- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
  - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique,
  - ou aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- Les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.
- Les clôtures à condition qu'elles puissent être franchies par la petite ou grande faune (haies champêtres, à fils, etc.).

## 2.2. Nonobstant les dispositions des articles N.2.1. et N.2.2., dans le seul secteur Nh, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les extensions, travaux de réfection ou rénovation, des constructions ayant une existence légale et d'une superficie minimum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface plancher au total.
- Les annexes non accolées (abris de jardin) d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> et qu'ils soient réalisés dans les conditions précisées à l'article N11.
- Les clôtures à condition qu'elles puissent être franchies par la petite ou grande faune (haies champêtres, à fils, etc.).

## 2.3. Nonobstant les dispositions des articles N.2.1. et N.2.2., dans le seul secteur Np, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

- Sous réserve que leur implantation, leurs volumes, leurs formes, les matériaux ou les coloris ne remettent pas en cause la qualité architecturale et urbaine de la zone :
  - les constructions et installations à usage culturel ou touristique,
  - les travaux de restauration et de mise en valeur des vestiges archéologiques,
  - les hébergements hôteliers et restaurants,
  - les travaux de réfection, de rénovation et de réhabilitation des constructions à destination d'habitation.

## 2.4. Nonobstant les dispositions des articles N2.1. à N.2.3., dans le seul secteur NI, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements légers à vocation d'équipements collectifs ou à des services publics n'entraînant pas une imperméabilisation des sols.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site,
  - et à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides des habitats et des habitats d'espèces communautaires.

## 2.5. Nonobstant les dispositions des articles N2.1. à N.2.4., dans le seul secteur Nce, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les constructions, travaux et ouvrages destinés à la gestion et à l'entretien des espaces naturels, à l'activité agricole, à la découverte pédagogique des milieux et de l'environnement naturel, à condition qu'ils soient de dimension adaptée et que leur nombre ou leur nature ne portent pas atteinte aux caractéristiques des lieux (paysage, biodiversité, ...), ou soumis à étude d'impact.
- Les améliorations de voirie, des améliorations d'infrastructures et équipements qui leur sont liés ainsi que les projets de circulations douces devant respecter les continuités écologiques par des aménagements spécifiques et proportionnés.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou activités agricoles et forestières,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site,
  - et à condition de ne pas porter d'atteinte irréversible ou temporaire à l'intégrité des zones humides des habitats et des habitats d'espèces communautaires.
- Les affouillements et exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
  - pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique,
  - ou aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides.
- Les aménagements et ouvrages liés à la gestion et au fonctionnement des passages à faune.
- Les clôtures à condition qu'elles puissent être franchies par la petite ou grande faune (haies champêtres, à fils, etc.).

## 2.6. Dans le seul secteur Ngv, sont seules autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements et constructions à usage d'habitation nécessaires aux terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage ainsi que les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire

Les caves et sous-sol sont interdits. L'emprise au sol totale et cumulée de la construction principale à usage d'habitation est limitée à 80m<sup>2</sup>, extensions comprises. L'emprise au sol totale et cumulée des annexes est limitée à 20m<sup>2</sup>.

## Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

### Article N3. Accès et voirie

#### 3.1. Desserte

- Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'utilisation du sol autorisées.

#### 3.2. Accès

- Les accès et voies de desserte doivent être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux

exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de collecte des déchets.
- Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité :
  - lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

#### **Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### **4.1. Eau potable**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.
- À défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier, sous réserve de respecter les prescriptions de l'article R.111-10 du code de l'urbanisme et du règlement Sanitaire Départemental pourra être autorisée.

##### **4.2. Assainissement**

###### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

- Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme.
- Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.
- Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

###### **4.2.2. Eaux usées non domestiques**

- Les constructions destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement conforme aux normes de rejet.
- Le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à la législation en vigueur.

##### **4. 3. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.
- En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 1 l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la

démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.4. Réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public,...)

- Dans le cas de construction nouvelle, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.
- L'alimentation électrique des constructions autorisées doit être assurée soit par un branchement sur le réseau public et/ou soit par les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, éolien...). Dans le cas d'un branchement sur le réseau public, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

#### 4.5. Déchets

- Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

#### **Article N5 : Superficie minimale des terrains**

- Non réglementé.

#### **Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être édifiées en retrait avec un recul minimum de 5,00 mètres par rapport à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Dans le cadre d'une extension de construction existante à la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, celle-ci doit être réalisée dans le prolongement de la façade principale existante ou à l'arrière de la construction.
- De plus, toute constructions ou installations nouvelles, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication, ...), doivent être éloignées d'au moins 5,00 mètres des rives de cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.
- En secteur Ngv, les constructions à usage d'habitation devront s'implanter avec un recul minimum de 3m par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

#### **Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées :
  - en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3,00 mètres.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne respectent pas les règles d'implantation définies ci-dessus, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant si elles n'ont pas pour effet la réduction des marges de recul existantes.
- De plus, toute constructions ou installations nouvelles, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux de services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication, ...), doivent être éloignées d'au moins 5,00 mètres des rives de cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

- Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 20,00 mètres des espaces Boisés Classés.

#### **Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Sauf indication plus contraignante, procédant des motifs de sécurité ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur une même parcelle est de 5,00 mètres.
- En secteur Ngv, les constructions annexes ne pourront pas se situer à plus de 10 mètres de la construction principale à usage d'habitation.

#### **Article N9 : Emprise au sol des constructions**

##### **9.1. Définitions**

- Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol. L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

##### **9.2. Dispositions applicables**

- L'emprise au sol maximale des constructions autorisées est fixée à 10% du terrain à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

#### **Article N10 : Hauteur maximale des constructions**

##### **10.1. Définitions**

- La hauteur des constructions est définie par deux règles, la hauteur maximale et le nombre maximum de niveaux, qui s'appliquent concomitamment.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère à partir du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais.

##### **10.2. Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur maximale absolue des constructions est de :
  - 7,00 mètres à la rive d'égout de toiture (soit R+1+combles) ;
  - 8,00 mètres à l'acrotère.
- En secteur Ngv, les constructions à usage d'habitation ne dépasseront pas 5 m au faîtage.
- Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les constructions et installations dont la hauteur est imposée par sa destination : silos, cheminées, trémies, pylônes, ... sauf à remettre en cause l'installation même de ces installations sur la zone.
- Les équipements publics et/ou services d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

#### **Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

##### **11.1. Dispositions générales**

- Nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : -«Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- Tout pastiche régional est interdit.
- En particulier, l'implantation des constructions isolées de grande hauteur (silos, réservoirs, antennes, ...) rendue nécessaire par les occupations du sol autorisées, doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel : en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs, ...

## 11.2. Façades et matériaux

- Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.
- Ces dispositions ne doivent pas faire obstacle à l'expression de l'architecture contemporaine, dès lors que les projets s'inscrivent de façon discrète et harmonieuse dans le site.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les parties arrière et latérales des constructions, ainsi que les annexes éventuelles, devront être traitées avec autant de soin et en harmonie de teintes sinon de matériaux avec la façade principale.
- Les bardages extérieurs des constructions doivent faire l'objet d'une composition chromatique destinée à assurer leur intégration dans le site.

## 11.3. Toitures

- Le couvrement des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et d'ascenseurs, locaux techniques.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.
- Dans le cas de toiture à pentes, celle-ci doit être supérieure ou égale à 35°.
- Les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants. L'emploi d'ardoise ou de tuiles de tonalité rouge-brun est à privilégier.
- L'emploi de différents matériaux de couverture est interdit.
- La conception de toitures-terrasse est autorisée à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées intégrées à un projet de construction d'architecture contemporaine et de haute préoccupation environnementale.

## 11.4. Locaux et équipements techniques

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une

recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

- Les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) sont autorisés en toiture ou en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement.
- Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

### 11.5. Clôtures

- En secteur Ngv, les clôtures doivent être systématiquement composées d'éléments végétaux (haies vives, plantations diverses), éventuellement doublées d'un grillage.

## **Article N12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### 12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les places de stationnement\* pour véhicules légers doivent être accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :
  - longueur : 4,80 m minimum,
  - largeur : 2,40 m minimum.
- Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements des constructions existantes sans création de surface de plancher, ainsi qu'aux extensions\* de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements\* supplémentaires.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 100,00 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. A défaut de pouvoir réaliser cette obligation, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.
- Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.
- Il est exigé au minimum 1 m<sup>2</sup> pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher pour le stationnement des cycles.

## **Article N13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés, éléments d'intérêt paysager**

### 13.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement

équivalent, sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

- Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les dépôts et aires de stockages permanents doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.
- En secteur Ngv, au moins 10% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces de pleine terre, non imperméabilisés et végétalisés, c'est-à-dire que ces espaces ne devront comporter aucune construction en sous-sol ou en surface, permettre l'infiltration des eaux pluviales et comporter une végétation herbacée ou arbustive.

### 13.2. Espaces boisés classés

- Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par la réglementation en vigueur.

### 13.3. Les aires de stationnement

- Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - la réduction des emprises des voies de circulation qui doivent être recouvertes d'une couche de roulement ;
  - l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement ;
  - la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface dédiée au stationnement.

## Section 3 - Possibilité maximale d'occupation des sols

### Article N14 : Coefficient d'occupation des sols

- Pour l'ensemble des secteurs, excepté le secteur Ngv, il n'est pas fixé de règles. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.
- En secteur Ngv, l'emprise au sol des constructions autorisées est fixée à 40%. Les aménagements et constructions à usage d'habitation nécessaires aux terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage. L'emprise au sol totale et cumulée de la construction principale à usage d'habitation est limitée à 80 m<sup>2</sup>, extensions comprises. L'emprise au sol totale et cumulée des annexes est limitée à 20 m<sup>2</sup>

### Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

### Article N16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementé.

## GLOSSAIRE

---

### **Abri de jardin**

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### **Accès**

Lorsque le mot accès est employé pour un accès par voie carrossable.

### **Acrotère**

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

### **Affouillement de sol**

Enlèvement de localisé de matériau.

### **Alignement**

L'alignement est la limite entre propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

### **Alignement d'arbres**

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

### **Annexe**

Il s'agit d'un bâtiment, implanté indépendamment, situé sur le même terrain que la construction principale.

Annexe : Bâtiment\* accolé ou séparé d'un bâtiment principal\*, ayant une fonction de service (garage, abri de jardin, etc.).

### **Appentis**

Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux\* sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension\*, bâtiment\* adossé à une construction plus haute.

### **Arbre**

Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (f. Flore Française Forestière - Rameau).

### **Arbre isolé**

Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet\*, ni d'alignement\*, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

### **Arbre-tige**

Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

### **Arbuste**

Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

### **Attique**

L'attique fait référence à l'étage attique qui est un étage placé au sommet d'un édifice avec des proportions inférieures à celles de l'étage inférieur (hauteur, retrait de façade).

### **Auvent**

Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie\* sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise\*.

### **Amélioration des constructions existantes**

Sont considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements d'une surface hors œuvre brute maximale de 40 m<sup>2</sup> de constructions existant depuis plus de 5 ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies. à défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

### **Baie**

Ouverture dans un mur assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

### **Balcon**

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie\* sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

### **Bardage**

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

### **Barreaudage**

Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

### **Bâtiment**

Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

### **Bâtiment principal**

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions\* ; bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions\* ayant la même fonction.

### **Bâtiment protégé, élément particulier protégé**

Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

### **Bordure**

Limite parcellaire sur voie\* publique ou privée. Lorsque la voie\* est publique, la bordure de voie\* équivaut à l'alignement\*.

### **Bosquet**

Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané.

### **Brisis**

Pan inférieur à forte pente d'un versant de toiture brisé à la Mansart.

### **Changement de destination**

Action consistant à donner une construction existante définie à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme une destination différente qu'elle avait jusqu'alors.

### **Châssis de toiture**

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

### **Chaussée**

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux)

### **Chien-assis**

Petite lucarne\* de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne\* dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

### **Coefficient d'imperméabilisation**

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

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

Le coefficient d'occupation de sols est le rapport entre la surface plancher de la construction et la surface du terrain sur lequel elle est édifiée. Ce rapport est exprimé en m<sup>2</sup>. Pour une même zone ou partie de zone urbaine ou à urbaniser, des coefficients différents peuvent être fixés suivants les catégories de destination des constructions définies à l'antépénultième alinéa de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour le calcul du coefficient d'occupation des sols, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16 du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le mode de calcul du coefficient d'occupation des sols est défini par les articles R.112-1, R.112-2 et R.123-10 du code de l'urbanisme et la circulaire n°90.80 du 12 novembre 1990.

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble des zones où ont été fixés des coefficients d'occupation des sols, les droits à construire sur les terrains issus de division depuis moins de 10 ans s'apprécient au regard de la consommation totale de ces droits sur la parcelle d'origine. Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayant droit ne peuvent réaliser sur les parties

non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation des sols au terrain considéré. Il en est de même en cas de division du terrain conformément aux articles L.112-5 et L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

### **Continuité**

C'est l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contiguës aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

### **Côte ngF**

Le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge. Conditions de mesure des terrains en pente Lorsque le terrain est en pente, ce terrain est divisé pour le calcul de la hauteur d'une construction en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 30 mètres de longueur ; cette hauteur se mesure à partir du sol (terrain naturel avant travaux) au milieu de la section.

### **Calcul des hauteurs par niveau**

La réglementation fait souvent appel à la notion de gabarit des constructions afin de faciliter l'intégration architecturale des constructions. La notion de «R» ou de niveaux «+1, +2, +3» permet de donner un cadre sans forcément être contraint par une hauteur à l'égout ou au faîtage et rester ainsi plus cohérents avec le bâti environnant. Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

### **Construction principale**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### **Débords de toiture**

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

### **Discontinuité**

C'est l'implantation des constructions en dehors des limites séparatives latérales créant un front urbain aéré.

### **Egout du toit**

Limite basse d'un plan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### **Emprise au sol**

Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol : elle correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la «projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus» Dans le cas où un terrain est concerné par deux zones de coefficient d'emprise au sol différent, le calcul se fait au prorata de la surface de terrain présente dans chacune des zones.

### **Emprise publique**

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

### **Equipements collectif d'intérêt général**

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagement au sol et en sous-sol) ;
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général) dans les domaines hospitaliers, sanitaires, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion publique ou privée.

### **Espace libre**

Il s'agit des espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile.

### **Essences locales**

Le territoire se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

### **Exhaussement**

Action de surélévation en opposition à l'affouillement.

### **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

### **Extension mesurée**

Elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et sa nature. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée à répétition entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.

### **Façade**

La façade correspond aux faces verticales situées au-dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie. Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue.

### **Faîtage**

Le faitage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

### **Gardiennage (construction à usage de)**

Il peut s'agir soit d'un local pour le personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

### **Grilles et grillages**

Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

### **Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. (Articles R. 111-31 et suivants).

### **Hauteur des constructions**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment défini à la rive d'égout de toiture, de l'acrotère ou du faitage.

### **Immeuble collectif ou habitation collective**

Par opposition aux habitations individuelles, les immeubles collectifs ou habitations collectives sont les constructions comprenant 2 logements et plus.

### **Installations classées**

Elles sont soumises aux articles L.511 et suivants du Code de l'Environnement. Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

### **Limite séparative**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

### **Logement**

Est considéré comme un logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, d'un bloc cuisine ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

### **Marge de recul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

### **Opération d'ensemble**

Il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements publics notamment.

### **Pétitionnaire**

Personne physique ou morale faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

### **Pignon**

Mur extérieur réunissant les murs de façade.

### **Place de stationnement**

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,40 m pour la largeur et de 4,80 m pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

### **Plan des hauteurs**

Plan présentant les hauteurs maximums à ne pas dépasser sur une zone donnée.

### **Plateforme**

La plateforme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

### **Pleine terre**

Espace libre perméable constitué de terre végétale sur une profondeur de 50 centimètres pour les espaces végétalisés et 200 centimètres pour les espaces plantés d'arbres en dessous du niveau du sol existant, seuls s'y trouvent éventuellement des réseaux à l'exclusion de toute construction.

### **Prospect**

On appelle prospect l'espace situé entre tout point d'une construction et les limites séparatives ; sa distance est constituée par la mesure horizontale directe au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons inclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. En limite avec le domaine public, les éléments en saillies sont exclus du calcul.

### **Rampe**

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

### **Reconstruction, réhabilitation d'un bâtiment**

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

### **Résidences mobiles de loisirs**

Sont regardées comme résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. (Articles R. 111-33 et suivants).

### **Résidence service**

Structure hôtelière permettant les courts, moyens et longs séjours.

### **Recul**

Le recul est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être :

- l'axe de la voie ;
- l'alignement ;
- la limite parcellaire.

### **Réhabilitation**

Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et les matériaux actuels (isolation, menuiseries, électricité, ...).

### **Restauration**

La restauration est le fait de redonner au bâtiment son caractère originel : emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque.

### **Rez-de-chaussée**

Partie d'une construction située au niveau du sol ou au-dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

### **Saillie**

Elle correspond à un débordement d'un élément de construction sur un fonds voisin, public ou privé.

### **Sous-sol**

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux 3/4 par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

### **Structure hôtelière**

Elle inclut notamment les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières ou résidence service, les résidences destinées aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants.

### **Surface plancher**

La réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011. Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi «Grenelle» II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme entre en vigueur à compter du 1er mars 2012.

A compter de cette date, la «surface de plancher» sera l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### **Terrain**

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

### **Terrain naturel**

Le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façades cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu permettant une harmonie des volumes et de prendre leur pont médian pour calculer la hauteur.

### **Terrain desservi**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

### **Terrain viabilisé**

« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés » (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme).

Cette définition est renforcée par l'article L13- 15 du Code de l'Expropriation qui stipule « La qualification de terrains à bâtir (...) est réservée aux terrains qui (...) sont (...) :

- effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains(...) ; situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, (...).

### **Terrasson**

Partie supérieure, peu pentue d'une toiture à la Mansart, situé entre la ligne de bris et le faîtage.

### **Toit terrasse**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge, ...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers, ...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

### **Unité foncière**

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même zone Propriétaire ou à la même indivision.

### **Végétalisé**

Voir espace végétalisé.

### **Versant**

Pente d'une toiture.

### **Voie**

Passage desservant plusieurs constructions. La notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

### **Voies et emprises publiques**

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir de la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

### **Voie en impasse**

Petite rue sans issue.

### **Zone non aedificandi**

Zone où tous les types de constructions, y comprises les extensions, sont interdits.

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.