

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE



COMMUNE DU  
MESNIL-AMELOT

P  
LAN

L  
OCAL

D'  
URBANISME

Approuvé le 17 novembre 2015

Modifié le 19 juillet 2017

Modifié par procédure simplifiée n°1 le 10 décembre 2018

Modifié par procédure simplifiée n°2 le 10 décembre 2018

VU POUR ETRE ANNEXE A LA  
DELIBERATION DU  
CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU  
10 DECEMBRE 2018

LE MESNIL AMELOT, LE  
LE MAIRE SIGNE M. AUBRY

**PIECE 4.1.1. PIECES ECRITES**

## SOMMAIRE

### TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 3

CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 4

CHAPITRE 2 - ADAPTATIONS MINEURES 4

CHAPITRE 3 - DEROGATIONS 4

CHAPITRE 4 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE 5

CHAPITRE 5 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES 5

CHAPITRE 6 – MODALITES D'APPLICATION DU PLU AUX DIVISIONS FONCIERES 5

CHAPITRE 7 – RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES 6

### TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 23

**CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF** 24

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE Erreur ! Signet non défini.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH Erreur ! Signet non défini.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX Erreur ! Signet non défini.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UZ Erreur ! Signet non défini.

### TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER Erreur ! Signet non défini.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUI Erreur ! Signet non défini.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX Erreur ! Signet non défini.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAUE Erreur ! Signet non défini.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE IIAUX Erreur ! Signet non défini.

### TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES ET FORESTIERES

100Erreur ! Signet non défini.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A Erreur ! Signet non défini.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N Erreur ! Signet non défini.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NE

1088

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

# DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R. 123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du Mesnil-Amelot.

## CHAPITRE 2 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE 3 - DEROGATIONS

En application des dispositions des articles L.123-5 et L.123-5-1 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire, des dérogations au PLU peuvent être accordées par décision motivée :

- Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité.

## **CHAPITRE 4 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES À LA RÈGLE**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effets sur les règles ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec celles-ci.

## **CHAPITRE 5 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES**

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette autorisation est applicable uniquement pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre, sans changement d'usage, et dans la limite de la Surface de Plancher détruite.

## **CHAPITRE 6 – MODALITES D'APPLICATION DU PLU AUX DIVISIONS FONCIERES**

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme, et sauf dispositions contraires indiquées au règlement de chacune des zones, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du Plan Local d'Urbanisme seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet.

# DISPOSITIONS GENERALES

## CHAPITRE 7 – RÈGLES COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES

Pour la bonne compréhension et application du présent règlement, il convient de se reporter au lexique (en annexe I du présent règlement). Ce dernier constitue en soi une composante du règlement. En cas de divergences d'écriture entre les définitions ci-après et le règlement, les dispositions du règlement prévaudront.

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 1 des zones concernées.*

#### « Bâtiments remarquables » :

La démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables » protégés au titre de l'article L123-1-2 III 2° du PLU répertoriés en annexe VII du présent règlement et repérés aux plans de zonage, sauf cas prévus à l'article 2.

#### « Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L123-1-5-III-2° et R 123.11 du code de l'urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdites sauf dans les cas prévus à l'article 2.

#### « Terrains cultivés à Protéger » (TCP) :

Les terrains cultivés à protéger sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-5° et R 123.12 du code de l'urbanisme. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdites sauf dans les cas prévus à l'article 2.

#### Les installations dites SEVESO

Les installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à la directive européenne 2012/18/UE du parlement européen et du Conseil du 4 juillet 2012 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.

#### Plan d'Exposition au Bruit

Le territoire communal est couvert par les zones A, B et C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Charles de Gaulle.

Y sont interdites toutes les occupations du sol visées aux articles L147-2 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

## ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 2 des zones concernées.*

### « Bâtiments remarquables » répertoriés :

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés à l'annexe VII, est autorisée à condition de faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément aux articles L451-1 et R451-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Tous les travaux exécutés sur ces bâtiments remarquables doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou patrimonial.

### « Espaces Vert Protégés » (EVP) :

Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-2° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts et être en lien avec leur affectation (serre, abris, kiosque, gloriette, etc.).

Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale de l'espace vert.

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un espace vert protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

### « Terrains cultivés à Protéger » (TCP) :

Les terrains cultivés à protéger sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5-III-5° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, seules sont autorisées les constructions, reconstructions, ou installations en lien avec leur affectation (abris de jardin, serre, clôtures, locaux d'accueil des jardins partagés).

La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un terrain cultivé à protéger ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

### Clôtures, démolitions et ravalement

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles R421-12, R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## DISPOSITIONS GENERALES

En application de l'article R421-27 tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal est soumis à permis de démolir.

Les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R421-L7-L du Code de l'Urbanisme.

### Plan d'Exposition au Bruit

Le territoire communal est couvert par les zones A, B et C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Charles de Gaulle.

Les occupations du sol sont autorisées sous réserve du respect des articles L147-2 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

### Autres affouillements et exhaussements :

Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics, ainsi que ceux réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit, noues,).

### Ouvrages, outillages, équipements ou installations techniques

Sont autorisés les ouvrages, outillages, équipements ou installations techniques tel qu'ils sont définis à l'article R.421-3 du Code de l'Urbanisme.

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

*Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 3 des zones concernées.*

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

### 1 – ACCES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les portails d'entrée devront avoir une largeur minimale utile de 3,5 m pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type.

## 2 - VOIRIE

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

Les voies publiques ou privées à créer devront avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 8 m. Cette largeur pourra être réduite à 3,5 m minimum, pour les accès particuliers desservant une seule habitation.

Des tronçons de chaussée plus étroite, inférieurs à 8 mètres, aménagés pour le passage d'une seule file de voiture peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 20 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie.

### Terrains desservis par des Routes Départementales

Les créations et modifications d'accès riverains et de voies (en et hors agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT**

*Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 4 des zones concernées.*

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

Tous les raccordements aux réseaux publics en terrain privé sont en totalité à la charge du pétitionnaire.

### 1 - EAU POTABLE

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

### 2 – ASSAINISSEMENT

## DISPOSITIONS GENERALES

### a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toutefois en l'absence de réseaux, et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit, et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximums suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires artisanales dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

Tout déversement d'eaux usées dans les égouts publics doit être impérativement autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants,)

Toute évacuation des eaux souillées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

### b – Les eaux pluviales

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

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins, sauf si l'infiltration est techniquement impossible (voir ci-après). La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules légers ou de 5 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un procédé de dépollution des eaux (type débourbeur déshuileur ou autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes) installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les eaux seront ensuite infiltrées, sauf impossibilité technique (voir ci-dessous).

Si l'infiltration est techniquement impossible, il faudra réaliser une étude hydraulique spécifique pour chaque projet nouveau afin de compenser les effets de l'imperméabilisation et afin de ne pas aggraver la situation actuelle conformément à la loi sur l'eau.

Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

### 3 - AUTRES RESEAUX : Electricité - Téléphone - télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique, de télédistribution et de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, interne au terrain, devra être enfouis. Les coffrets de raccordement et les boîtiers seront implantés à l'alignement et ne devront pas être en saillie.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent être équipés :

- Des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements
- De lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Ces mêmes bâtiments doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations actuelles et futures (notamment des arbres d'alignement).

### 4 - RAMASSAGE DE DÉCHETS

Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles<sup>1</sup>, doivent, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques.

---

<sup>1</sup> Sont considérées comme habitations individuelles les logements disposant d'un accès privé sur l'espace public

## DISPOSITIONS GENERALES

Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de propriété.

Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations, et suffisamment dimensionnés, devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

Nota : Le local de stockage devra être conforme aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté de Communes Plaines et Monts de France.

### ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage).

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article 11.

### ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER

#### **« Bâtiments remarquables » répertoriés en annexe VII :**

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

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

L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

## ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 12 des zones concernées.*

### 1 - GÉNÉRALITÉS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

En cas de changement de destination, les règles de stationnement devront respecter celles de la nouvelle destination.

Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des constructions, installations et occupations de sols autorisées dans la zone est banni.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Toutefois, les places visiteurs pourront être réalisées sur le domaine privé le long des voies ouvertes à la circulation publique.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous les réserves cumulatives suivantes :

- Que la Surface de Plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- Qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces constructions,
- Qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements,
- Que la construction respecte déjà la règle en vigueur en matière de stationnement.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension, ne pourront conduire à la suppression des possibilités de stationnement prévues, conformément à cet article, sur l'unité foncière.

Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de Surface de Plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Leurs dimensions minimales sont définies en point 11 du présent article.

### 2 - REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les constructeurs sont tenus de respecter la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées.

Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

## DISPOSITIONS GENERALES

En cas d'impossibilité avérée de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deuxième et troisième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

### 3 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'HABITATION

#### Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Il sera prévu :

- **1 place par logement**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la Surface de Plancher existant avant le commencement des travaux.

#### Stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues) pour les autres constructions destinées l'habitation

Il est exigé au minimum :

- **1 place** pour une **Surface de Plancher** inférieure ou égale à **60 m<sup>2</sup>**.
- **2 places** pour une **Surface de Plancher supérieure à 60 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>**.

- Puis **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 40 m<sup>2</sup>** supplémentaire.

Si la construction est située à moins de 700m autour d'une gare et/ou de 300m autour d'un arrêt de bus il est exigé au minimum :

- **2 places** pour une **Surface de Plancher** inférieure ou égale à **150 m<sup>2</sup>**.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher supérieure de 50 m<sup>2</sup>**

En tout état de cause, l'obligation minimale de réalisation de places de stationnement ne peut être ni inférieure à 1 place par logement ni supérieure à 1,7 place par logement. Le nombre exigible est arrondi à l'entier supérieur.

Au moins 50% des places, arrondies à l'entier inférieur, devront être couvertes.

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

#### Stationnement des visiteurs :

Pour les groupes de constructions et les lotissements, un minimum de 20 % du nombre total de places exigibles sur le terrain devra être réalisé pour permettre le stationnement des visiteurs. Ces places devront être accessibles en permanence.

#### Stationnement des deux-roues motorisés :

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus de six logements, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux destinés aux deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux-roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules automobiles.

#### Stationnement des deux-roues non motorisés :

Lorsque les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées.

Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il sera demandé par opération :

## DISPOSITIONS GENERALES

- Un minimum de 0.75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- Un minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- Lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> ;
- Lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup>.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

### Cas particuliers : habitats adaptés

Pour l'application des règles du présent titre 3

- Dans les établissements d'hébergement pour personnes âgées, handicapées et hébergement d'urgence : un logement est l'équivalent de 3 lits.
- Dans les établissements d'hébergement pour étudiants, jeunes travailleurs et résidences services : un logement est l'équivalent de 4 chambres.

## 4 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU COMMERCE

### Stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu au minimum :

- 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à **90 m<sup>2</sup>**.  
Cependant, si la construction est située à moins de 300m d'une desserte en transport en commun ce nombre pourra être de 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 120m<sup>2</sup>
- 1 place pour chaque tranche entamée de plancher de **50 m<sup>2</sup>** de surface de plancher de surface de vente supplémentaire.  
Cependant, si la construction est située à moins de 300m d'une desserte en transport en commun ce nombre pourra être de 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 90 m<sup>2</sup>

### Stationnement des deux roues non motorisés :

Un équivalent de **1% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace devra être fermé et couvert, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- Lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> ;
- Lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup>.

Un équivalent de **2 % minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés de la clientèle, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Le total de la surface affectée au remisage des deux roues non motorisées ne devra en tout état de cause pas être inférieur à 1,5%.

Cet espace devra être couvert, se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du commerce.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- Lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> ;
- Lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup>.

## 5 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AUX BUREAUX OU À L'ARTISANAT

**Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés (sauf deux roues)** Il sera prévu 1 place pour une surface de plancher de 55 m<sup>2</sup>

Si la construction est située à moins de 700m autour d'une gare et/ou de 300m autour d'un arrêt de bus il pourra être prévu au minimum :

- **2 places** pour une **Surface de Plancher** inférieure ou égale à **130 m<sup>2</sup>**.
- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher supérieure de 60 m<sup>2</sup>**

### **Stationnement des deux roues motorisées :**

En sus des stationnements indiqués dans le présent article, pour les constructions à destination d'artisanat et de bureau comportant plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisées.

Le stationnement des deux-roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisées devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisées pourront être regroupées avec les places véhicules automobiles.

### **Stationnement des deux roues non motorisées :**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un

## DISPOSITIONS GENERALES

espace réservé au stationnement sécurisé des vélos représentant un équivalent de 3% minimum de la Surface de Plancher.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Il devra avoir une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

### 6 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À L'INDUSTRIE OU À LA FONCTION D'ENTREPÔT

#### Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés Il

sera prévu au minimum :

- **1 place** pour chaque tranche entamée de **Surface de Plancher de 150 m<sup>2</sup>**

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### Stationnement des deux roues non motorisés :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés du personnel, dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- Lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> ;
- Lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup>.

### 7 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES À

## L'HÉBERGEMENT HÔTELIER

### Règle générale concernant le stationnement des véhicules motorisés

Il sera prévu 1 place pour 2 chambres plus 15% des places destinées pour le parking des membres du personnel.

#### Stationnement des deux roues non motorisées :

Un équivalent de **1,5% minimum de la Surface de Plancher** devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés dans un espace réservé à leur stationnement sécurisé.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Il devra se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Cet espace devra également respecter les superficies minimales suivantes :

- Lorsque la surface de plancher de l'opération est inférieure ou égale à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 5 m<sup>2</sup> ;
- Lorsque la surface de plancher de l'opération est supérieure à 400m<sup>2</sup>, cet espace devra avoir une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup>.

## 8 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisées et deux roues non motorisées) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

Les équipements scolaires devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace réservé devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace possèdera au moins une place pour douze élèves.

Pour le stationnement des deux roues non-motorisées : 1,5% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisées, dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à deux-roues non-motorisées devra avoir une surface minimale de 5 m<sup>2</sup> et sera destiné au personnel.

## 9 - NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de

## DISPOSITIONS GENERALES

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

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

### 10 - CAS PARTICULIERS

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

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

### 11 - CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont les suivantes : 5,00m  
x 2,30m + 5,00m x 2,30m de dégagement

En tout état de cause, les places spécifiques aménagées pour les personnes à mobilité réduite devront respecter la réglementation en cours concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

## ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

*Ces règles s'appliquent à l'ensemble des zones sauf indications contraires dans les articles 13 des zones concernées.*

### OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

### PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCÈS

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans les parcs de stationnement de plus de 10 emplacements, ces arbres seront répartis de manière homogène sur l'ensemble de l'aire de stationnement et sur ses abords directs, afin de favoriser l'ombrage et d'éviter l'effet « nappe » de parking.

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites séparatives, doivent en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 10 emplacements. Pour les aires de stationnements de plus de 20 emplacements, des rangées d'arbres ou de haies vives seront plantées afin de diviser l'aire de stationnement en modules comportant au maximum 10 places chacun.

### ESPACES VERTS PROTÉGÉS (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5 III 2° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

La modification mineure de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la continuité de l'espace vert ainsi que sa superficie dans l'unité foncière.

La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

### TERRAINS CULTIVES A PROTEGER

Les terrains cultivés à protéger sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123-1-5 III 5° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

Sur ces terrains, toute construction, reconstruction ou installation est interdite sauf les constructions en lien avec leur affectation (abris de jardin, serre, clôtures, locaux d'accueil des jardins partagés).

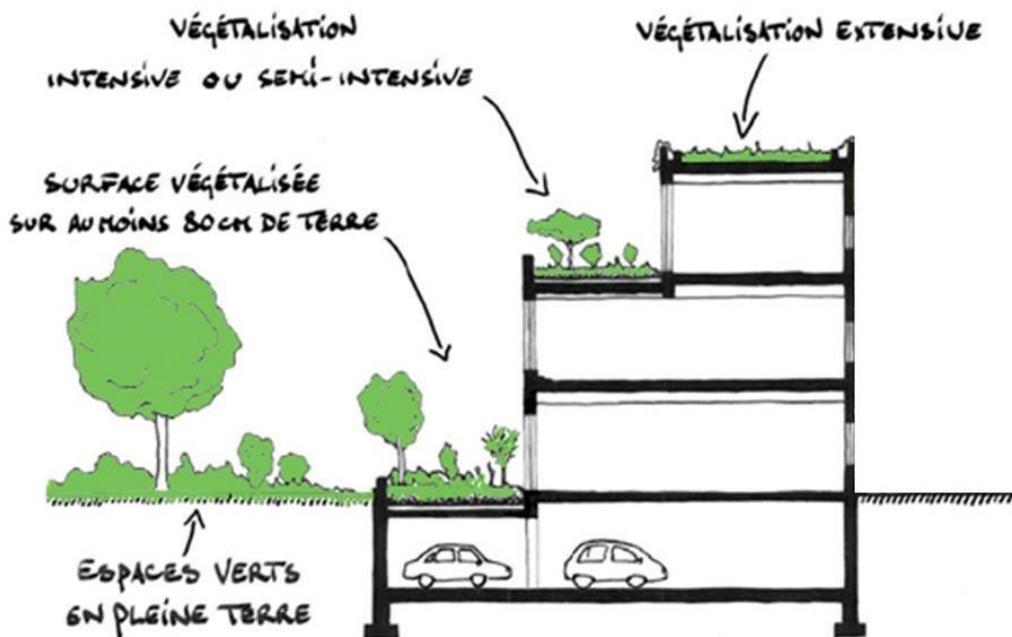
La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie des terrains. La disparition ou l'altération des végétaux situés dans un terrain cultivé à protéger ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

### COEFFICIENT DE PONDERATION DE LA PLEINE TERRE

Les coefficients de pondérations affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface des espaces verts sont :

## DISPOSITIONS GENERALES

- Surface de Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0.80 mètres de terre (Ssv) : Coefficient 0.6
- Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi) : Coefficient 0.4
- Végétalisation extensive (Sve) : Coefficient 0.3



La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :  $S$   
 $= S_{pt} + (S_{sv} \times 0.6) + (S_{vi} \times 0.4) + (S_{ve} \times 0.3)$

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

### IL N'EST PAS FIXE DE REGLE POUR :

Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UF 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

*Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 1 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Sont en outre interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes :*

Constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone et dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher existante.

Les commerces en dehors de ceux autorisés en UF2

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à autorisation au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement ou a enregistrement au titre des articles L512-7 à L512-7-7 du code de l'environnement

Les campings ainsi que l'installation de caravanes, en dehors des terrains aménagés à cet effet, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme

### ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 2 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentaires à celles définies ci-dessous*

Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions indiquées :

Les commerces de détail et de proximité dont la surface de plancher n'excède pas 300 m<sup>2</sup>

La création d'établissements nouveaux constituant des installations classées soumises à déclaration au titre des articles L512-8 à L512-13 du code de l'environnement s'ils sont nécessaires ou utiles à la vie ou à la commodité des habitants ou usagers de la zone et sous réserve que toutes dispositions soient prises dans le cadre de la législation sur les installations classées, pour que les risques et nuisances soient limités à un niveau compatible avec le voisinage.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UF 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 3 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.*

*Celles définies ci-dessous s'appliquent complémentirement.*

#### Voirie

La longueur de la partie étroite des voies publiques ou privées à créer admise est portée à 50 mètres dans cette zone.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites

### ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, ET D'ASSAINISSEMENT

*Les dispositions particulières de cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 4 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.*

### ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

### ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6-1 Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

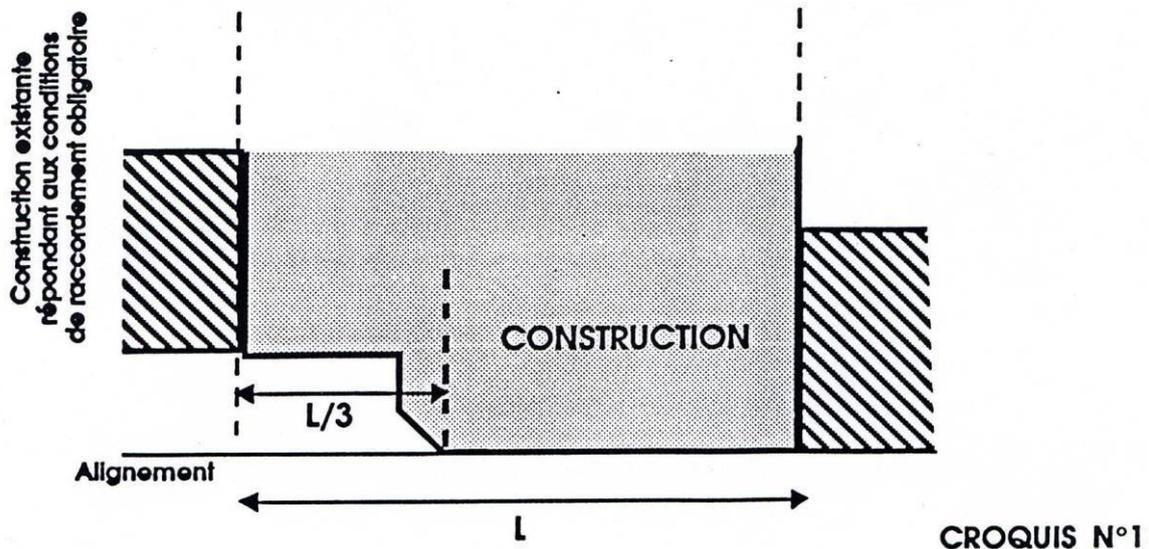
- à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
- ou en retrait d'au moins 5 mètres si la continuité bâtie est assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise de voies privées par des bâtiments en bon état ou des clôtures.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement

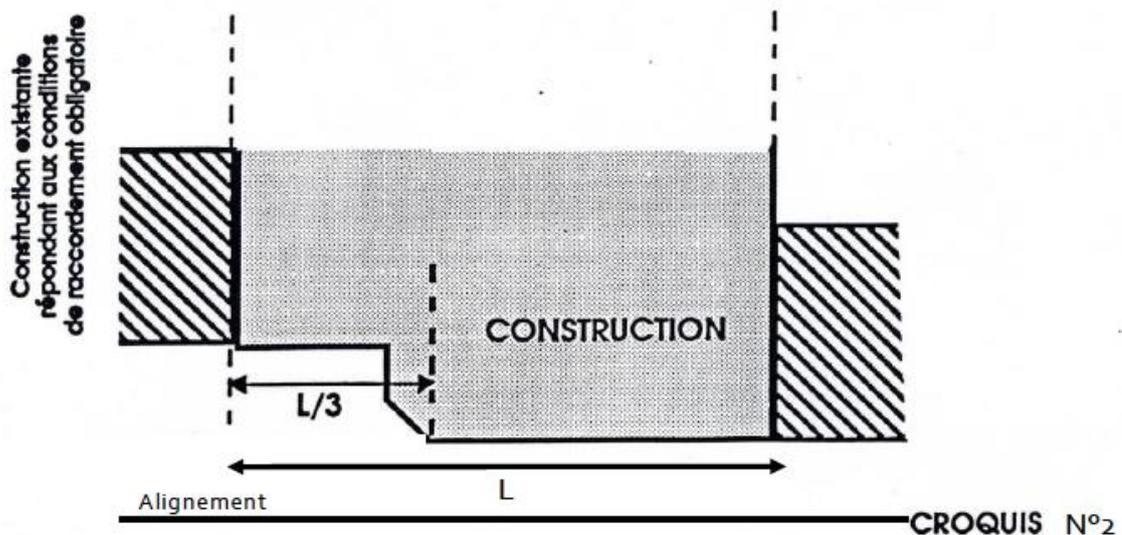
Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

## 6-2 Dispositions particulières

- S'il existe une construction implantée en retrait sur le terrain mitoyen, alors la nouvelle construction devra être implantée avec un retrait identique sur au maximum  $\frac{1}{3}$  du linéaire de façade.



- Si les constructions mitoyennes sont toutes les deux en retrait, la construction nouvelle devra être implantée avec un retrait identique à celui de la construction la plus en retrait sur au maximum  $\frac{1}{3}$  du linéaire de façade et avec le même retrait que la construction la plus proche de l'alignement sur le reste du linéaire de la façade.



- Pour les terrains à l'angle de 2 voies : sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué

par un pan coupé régulier de 5,00 mètres de longueur ; cette dimension est portée à 7,00 mètres en cas d'intersection avec une voie nationale ou départementale.

- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles énoncées au 6-1, les extensions ou surélévations sont admises dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante, aux deux conditions cumulatives suivantes : que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient, et que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures ou par les deux.
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.
- Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1 - Dispositions générales

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise de la voie privée, les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur les limites latérales.

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

Au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessus, les constructions doivent être implantées :

- En retrait
- Ou sur une limite séparative, au maximum, à condition que la construction : s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative commune, et s'harmonise avec celui-ci (forme, volume, hauteur), ou que la construction nouvelle soit une annexe dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres.

Le retrait exigé compté horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres

## 2 - Dispositions particulières

- Les annexes isolées peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 3 mètres minimum
- Les extensions et surélévations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sont implantées :
  - Dans le respect des dispositions générales
  - Ou dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou avec un retrait de 1 mètre minimum
- Lorsqu'une bande de plantation est imposée à l'article 13, les constructions nouvelles ne pourront s'implanter sur lesdites limites. Elles devront au minimum s'implanter en recul de la profondeur de cette bande plantation
- Les prescriptions de présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

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

La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur un même terrain ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 4 m, y compris entre une construction principale et une annexe.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

1. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
  - Que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
  - Et que les baies nouvellement créées respectent la distance définie par la règle du présent article.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur

fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

## ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### Zone UF, sauf secteur UFa

Il n'est pas fixé de règle.

### Secteur UFa

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0,40.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise au sol des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Tous les ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

## ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

*Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 10 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous*

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres.

Cependant, les constructions nouvelles devront s'inscrire harmonieusement dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

A l'alignement sur voie, la hauteur d'une construction nouvelle ne devra pas se différencier de plus d'un niveau (3 mètres environ) par rapport à une construction principale contiguë.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime, fluviale, portuaire ou aéroportuaire ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne.

- Aux modifications, extensions de bâtiments existants prévus, sous réserve que :
  - ✦ La conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient,
  - ✦ La partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximales autorisées.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PROTECTION DES PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS À PROTEGER**

*Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 11 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Elles s'appliquent complémentirement à celles définies ci-dessous.*

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Pour les travaux concernant des bâtiments anciens et des constructions neuves de facture traditionnelle, il conviendra, en règle générale, de faire appel à des matériaux traditionnels tuiles plates de terres cuites, enduits à la chaux, ...

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions nouvelles devront préserver l'harmonie définie par les constructions existantes. Cette harmonie sera recherchée dans :

- Le respect des implantations des constructions voisines,
- Le maintien de l'échelle parcellaire ou dans son évocation,
- Le respect des orientations de faîtage,
- Le respect des types de clôture du voisinage et de leurs modes d'ouverture.

Les prescriptions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (habitat solaire, architecture bioclimatique) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction lié notamment à une démarche environnementale poussée est admis.

Les constructions ou installations nouvelles ainsi que les aménagements ou modifications apportées aux constructions ou installations existantes doivent respecter les règles suivantes

**Dans le cadre la la révision allégée n° 2 ajout ci-après à l'article UF 11 :**

**Spécifiquement pour les parcelles section AL n° 192, 232, 44 et 236 : partie du centre historique de la commune du Mesnil Amelot et à proximité de l'église Saint Martin classée monument historique**

Le projet de réhabilitation ou de reconstruction devra reprendre les caractéristiques urbaines du site à savoir la volumétrie générale. En ce qui concerne l'architecture, il sera imposé tout particulièrement la pierre, le bois et la terre cuite mais avec une cohérence globale.

L'ensemble de l'îlot sera travaillé pour conserver l'esprit traditionnel sans pour autant tomber dans le pastiche ni même sacrifier toute pensée contemporaine. L'ensemble du périmètre de la ferme sera conservé participant à la dimension traditionnelle du projet notamment sur la partie visible depuis les rues ainsi que de l'église.

A contrario, et afin de rendre compatible le programme avec cette typologie, l'ensemble des façades intérieures seront modifiées grâce à la mise en place d'une seconde façade composée de bois et de verre, celle-ci plus contemporaine et autour d'un patio planté. Il en résultera des abords de grande qualité associant usage fonctionnel et composition paysagère. Les toitures seront travaillées avec attention en conservant de la tuile plate de type « restauration ».

Les matériaux utilisés dans une logique de développement durable, seront d'origine naturelles, sains et écologiquement responsable.

Sur la partie arrière les grands hangars à proximité des habitations de ville seront retravaillés en conservant la typicité du mur en pierre mais débarrassés de leurs tôles en couverture et en partie haute.

Un porche d'accès sera créé pour la réalisation d'une voie de distribution à l'intérieur de la parcelle ainsi que des portes cochères.

L'objectif est de créer un ensemble architectural cohérent réalisé dans le cadre d'une démarche de Qualité Environnementale répondant aux exigences du Bâtiment Basse Consommation par l'utilisation, entre autres, des énergies renouvelables.

Mais aussi de répondre aux programmes et également aux normes en vigueur, en particulier les normes pour les personnes à mobilité réduite et la lutte contre les incendies.

**Toitures**

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

Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°. Elles seront recouvertes par des matériaux de couverture ayant l'aspect de tuile plate ou petit moule (22 au mètre carré environ) de ton brun, rouge nuancé

donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont à éviter.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas :

- D'adjonction à une construction existante et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée,
- De construction d'un équipement et s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée.

Les annexes isolées doivent comporter une toiture à une ou deux pentes dont la valeur est au moins égale à 20 degrés. Les matériaux de couverture de ces annexes devront s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures en bois sont autorisées, en revanche les toitures de panneaux de fibrociment ou de tôle ondulée sont interdites.

#### Matériaux et couleurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et être en harmonie avec les constructions du village. Dans tous les cas, elles ne devront pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique l'usage de bardages métalliques sur plus de 25% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles.

#### Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

#### Clôtures

En bordure des voies, la clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- D'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,8m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain
- D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50m et 0,80m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical.

En limite séparative, elles pourront être de même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grille en bois ou fer, doublées de haies vives.

Dans tous les cas, l'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non revêtus est prohibé.

La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, afin de laisser libre le passage de la petite faune, il est préconisé de laisser au minimum une ou des ouverture(s) d'au minimum 15 cm de haut et 15 cm de large en bas des murs et murets.

### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, signalétique, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement.

## **ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

*Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 12 Chapitre 7 du titre I du présent règlement. Les règles définies ci-dessous s'appliquent complémentairement.*

Normes de stationnement pour les constructions destinées au commerce :

Les commerces de moins de 70m<sup>2</sup> sont dispensés des obligations de stationnement.

## **ARTICLE UF 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

*Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.*

Obligation de planter

Ces règles se substituent à l'article 13 Chapitre 7 du titre I du présent règlement.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m<sup>2</sup> de cette surface non construite.

20% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en titre 1 du présent règlement. Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup>.

Les limites séparatives, coïncidant avec les limites des zones N, NE et UX, devront comporter des haies vives plantées d'essences locales<sup>2</sup> sur une profondeur de 5 m.

Les limites séparatives donnant sur la RD401 ou rue de Paris devront être plantées de haies vives d'essences locales<sup>3</sup> et d'au moins une rangée d'arbres de hautes tiges distants de 8 m maximum

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

---

### ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE UF 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle

---

<sup>2</sup> Troène commun, Camérisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille, ...

<sup>3</sup> Troène commun, Camérisier à balais, Viorne, Cornouiller, Prunellier, Noisetier, Sureau noir, Églantier commun, Chèvrefeuille, ...