

# **AMÉNAGEMENT FORESTIER DE LA PLAINE DE PIERRELAYE-BESSANCOURT**

## **DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)**

### **DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE DE PIERRELAYE**

#### **1. PIÈCES ADMINISTRATIVES**



## Partie à compléter au fil de la procédure



# **AMÉNAGEMENT FORESTIER DE LA PLAINE DE PIERRELAYE-BESSANCOURT**

## **DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)**

### **DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE DE PIERRELAYE**

#### **2. COMPLÉMENT AU RAPPORT DE PRÉSENTATION**



## Table des matières

I.	PRÉAMBULE / MOTIVATION DE LA PROCÉDURE OBJET DE L'ENQUÊTE .....	3
A.	PRÉSENTATION DU PROGRAMME / DU PROJET SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE EN VUE DE LA DUP : .....	3
B.	JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ : .....	6
C.	PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ .....	7
D.	LES OBJECTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME .....	9
II.	PRÉSENTATION ET ANALYSE DES DOCUMENTS D'URBANISME .....	10
A.	Le SDRIF : .....	10
B.	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France .....	13
C.	Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF) .....	15
D.	Le Programme local de l'habitat (PLH) de Val Parisis .....	16
E.	Les documents d'urbanisme locaux .....	17
III.	ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME DE PIERRELAYE .....	20
IV.	INCIDENCE DU PROJET SUR LE DOCUMENT D'URBANISME S'APPLIQUANT À LA COMMUNE / PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS .....	22
A.	Modification / complément au rapport de présentation .....	22
B.	Modification du règlement du PLU .....	22
C.	Modification des documents graphiques .....	24
V.	TEXTES RÉGLEMENTAIRES : .....	34

## COMMUNE DE PIERRELAYE – MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

### Récapitulatif des modifications

**Note :** Le document de PLU objet de la présente mise en compatibilité ayant été approuvé avant la réforme du code de l'urbanisme issue de la loi ALUR, et notamment avant l'application des Ordonnance n°2015-1774 du 23 septembre 2015, Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et Décret n°2016-6 du 5 janvier 2016, la forme initiale du document est maintenue.

Modifi cation	Objet	Moyens
1	Évolution des zonages agricoles (A) et naturel (N) en zone naturelle forêt (Nf) pour permettre l'aménagement forestier	Création d'un secteur Nf « forêt » au plan de zonage
2	Création de zones N indicées dans les secteurs bâtis à conserver, ou de projet pour permettre des aménagements en zone naturelle	Création de secteurs Nh au niveau du Sentier du Roi de Cocagne, et secteurs du chemin de Pontoise pour relocalisation des Gens du voyage
3	Modification du règlement de la zone N pour permettre des aménagements ou équipements liés à l'animation de la forêt	Mettre en place des règles spécifiques pour le secteur d'aménagement forestier Nf lorsque cela est nécessaire
4	Permettre la réalisation de cheminements (continuités de cheminement au niveau du Poirier Saint-Jean)	Déclassement d'une partie d'EBC au niveau du Poirier Saint-Jean
5	Intégrer le projet de création de clairières pour le maintien de milieux ouverts	Déclassement d'EBC pour adapter la protection EBC au dessin des clairières projetées notamment dans le secteur des Sillières
6	Adapter les bandes de protection des lisières des bois existants à l'évolution du massif boisé	Suppression des bandes de protection des lisières pour les lisières amenées à disparaître du fait de la création des nouveaux boisements

## **I. PRÉAMBULE / MOTIVATION DE LA PROCÉDURE OBJET DE L'ENQUÊTE**

### **A. PRÉSENTATION DU PROGRAMME / DU PROJET SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE EN VUE DE LA DUP :**

Le présent dossier concerne l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'aménagement forestier de la Plaine « dite » de Pierrelaye-Bessancourt sur les communes de Bessancourt, Frépillon, Herblay, Méry-sur-Oise, Pierrelaye, Saint-Ouen l'Aumône et de Taverny dans le département du Val d'Oise en région Ile-de-France. Cet espace sera nommé ici « la Plaine ».

Ce projet de boisement de la Plaine est né de la volonté d'offrir de nouvelles opportunités à ce territoire dégradé et délaissé par les habitants des communes limitrophes.

L'opération d'aménagement forestier de la Plaine est portée par le SMAPP, syndicat mixte d'aménagement pour la Plaine de Pierrelaye Bessancourt, créé en mars 2014, comprenant la Région Ile-de-France, le Conseil Départemental du Val d'Oise, la Communauté d'agglomération du Parisis, les communes de Méry-sur-Oise et Saint-Ouen l'Aumône.

Cette opération consiste à réaliser un aménagement naturel forestier d'environ 1350 ha pour revaloriser ce territoire dégradé. Une fois réhabilité, il pourra accueillir des espaces à vocation récréative, maillé par un réseau de chemins multi-randonnées.

Le choix de créer une vaste forêt sur ce site répond à la volonté de compléter l'arc vert du Nord-ouest parisien et plus particulièrement l'arc Seine-Oise, en renforçant la connexion entre les forêts du territoire : celle de l'Isle-Adam au Nord-est, de Montmorency à l'Est et de Saint-Germain au Sud. Il vise aussi à assurer des connexions aux espaces verts et aux aménagements paysagers situés en continuité directe ou à proximité du site comme le Parc Naturel Régional du Vexin au Nord-ouest.

La forêt permettra d'affirmer le rôle de la Plaine en tant que maillon de la ceinture verte régionale inscrite au SDRIF et de renforcer les continuités écologiques reprises dans le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE).

Elle permettra de valoriser les caractéristiques historiques et patrimoniales du territoire, en le reboisant et en redonnant un usage à la trame ancienne de chemins.

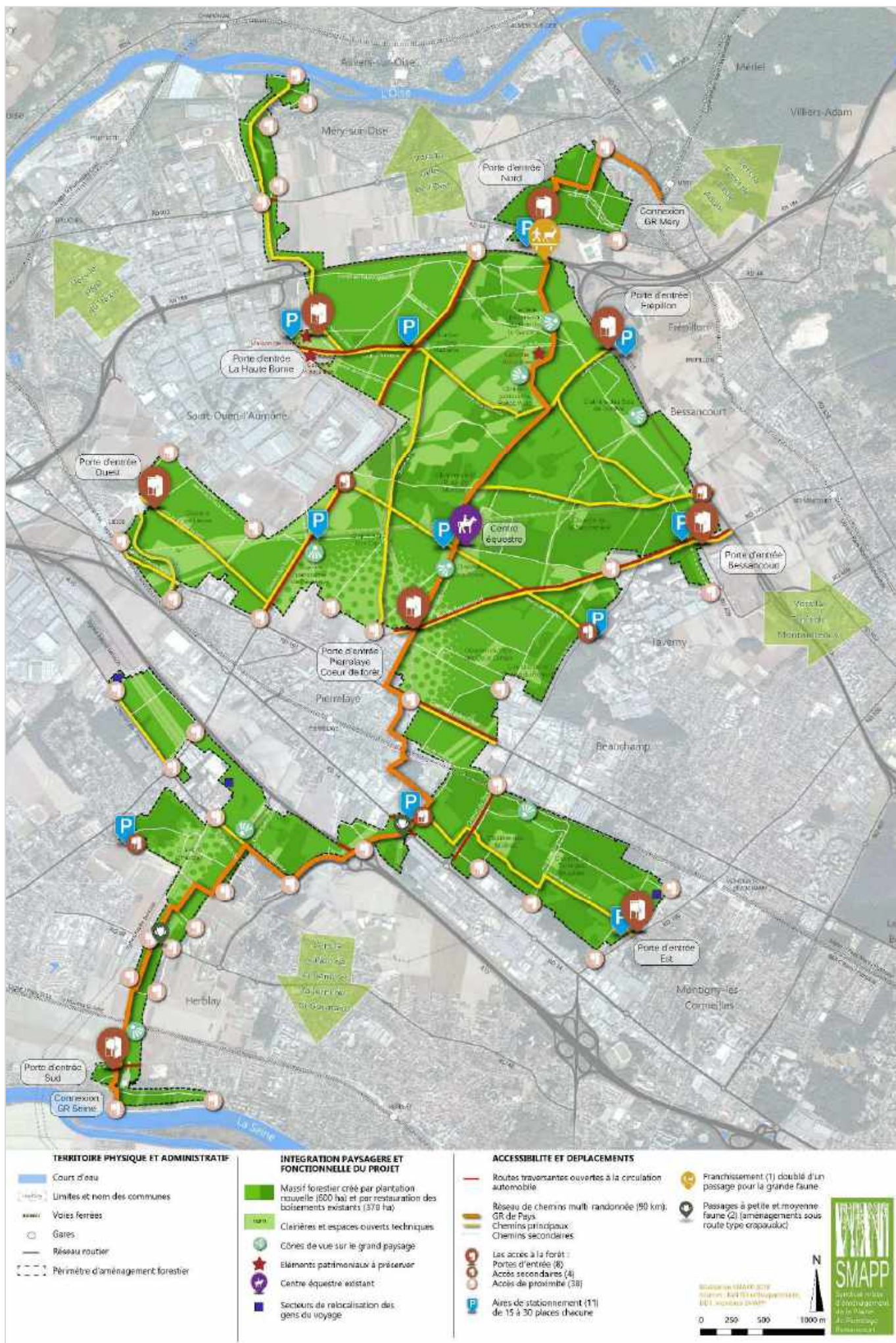
Le schéma d'aménagement forestier retenu répond à l'ensemble des objectifs environnementaux, sociaux et paysagers du projet en prenant en compte les résultats de l'évaluation environnementale et de la concertation.

Le projet prévoit ainsi la création d'un nouvel espace forestier d'environ 1 350 ha environ composé de:

- 600 hectares de nouveaux boisements composés d'essences sélectionnées pour leur adéquation aux réserves en eau du sol, leur faible capacité d'accumulation des métaux lourds, leur bonne résistance au chaulage et leur adéquation avec un traitement en futaie irrégulière;
- 370 hectares de boisements existants à restaurer par éclaircissement et lutte contre les espèces exotiques invasives;
- 250 hectares d'espaces ouverts destinés soit à l'accueil du public, soit à des réserves écologiques, soit au passage et à l'entretien de réseaux techniques et une centaine d'hectares liés aux cheminements ;
- 90 kilomètres de cheminements pour piétons, cyclistes et cavaliers reprenant et complétant la trame patrimoniale des chemins historiques ;
- 1 GR de pays traversant la forêt et permettant de rejoindre le GR1 au Nord et le GR2 au Sud ;
- 8 portes d'entrées principales bénéficiant d'un aménagement marquant leur envergure ;
- 4 accès secondaires garantissant une desserte intercommunale ;
- 38 accès de proximité à destination des riverains ;

- 11 aires de stationnement de type forestières de 15 à 25 places, soit environ 260 places ;
- Plusieurs éléments patrimoniaux, points de vue et équipements existants mis en valeur ;
- 3 espaces de relocalisation pour les gens du voyage dans le périmètre;
- Création d'un franchissement permettant le passage des engins d'entretien et d'exploitation, des cycles, des cavaliers et des piétons, doublé d'un passage à faune sur la RN 184 ;
- 2 passages à faune sous voie pour la petite et moyenne faune.

La mise en œuvre du projet sera échelonnée sur une dizaine d'années, tenant compte des délais administratifs et opérationnels, phasages et financements des plantations et aménagements (création de voies, franchissements, d'accès et d'aires de stationnement, etc.).





## B. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ :

Conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, lorsque les dispositions du plan local d'urbanisme approuvé d'une commune ne permettent pas la réalisation d'une opération déclarée d'utilité publique, cette opération ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est donc indispensable, et engagée conjointement à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique en vue de faire évoluer le document pour permettre la réalisation du projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt, dans le respect des orientations de développement de la commune et les objectifs des documents supra communaux en vigueur.

La commune de Pierrelaye a approuvé son Plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 02 juillet 2013. Ce PLU a fait l'objet d'adaptation lors de procédure de modification, dont la dernière a été approuvée le 07 novembre 2017.

Son évolution est menée par le SMAPP, maitre d'ouvrage du projet d'aménagement forestier, dans le cadre de la procédure de DUP, en application d'une décision du comité syndical du 23 juillet 2018.

## C. PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ

Le SMAPP a demandé la **prescription par le Préfet du Val d'Oise d'une procédure de DUP emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme**, afin de mener à bien son projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt portant sur environ 1350 ha.

Ce dossier vient compléter le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, auquel il convient de se référer pour la définition du projet. Il consiste en la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune de Pierrelaye.

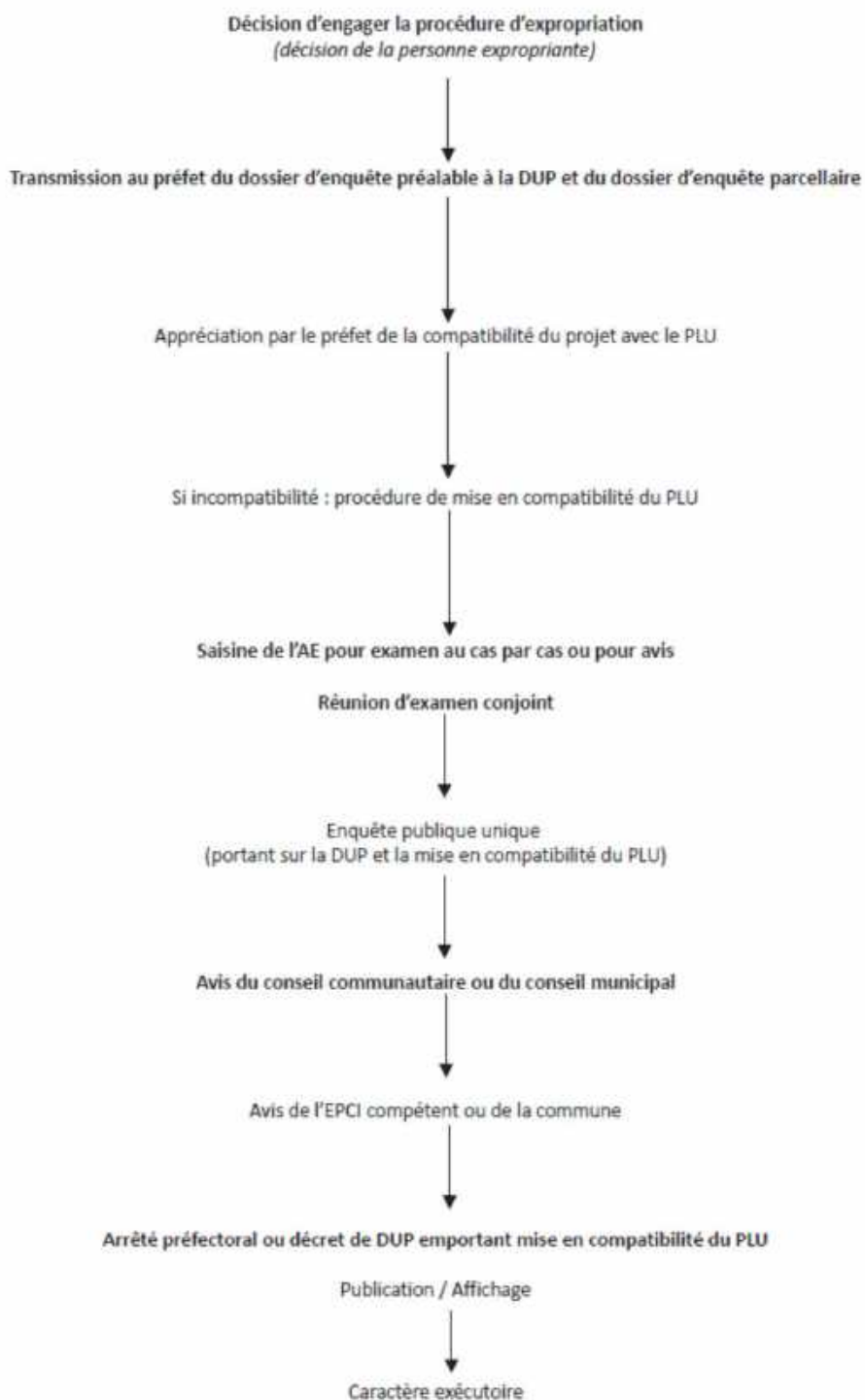
Il présente l'analyse du PLU de Pierrelaye au regard du projet d'aménagement forestier, et les modifications nécessaires dans les différentes parties du PLU pour le mettre en compatibilité avec le projet.

Ce dossier de mise en compatibilité du PLU sera opposable aux tiers dès la publication de l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique du projet. Il emportera modification du dossier de PLU en vigueur et approbation des nouvelles dispositions, conformément aux dispositions de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

**La procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU comprend les étapes suivantes :**

- **Avis de l'autorité environnementale de l'Etat sur l'étude d'impact (si l'autorité considère que le projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale) :**  
La mise en compatibilité du PLU est soumise à la **procédure d'évaluation environnementale au cas par cas, et présentée à l'autorité environnementale (art. R. 104-8 du Code de l'urbanisme).**
- **Examen conjoint par l'État, par l'EPCI compétent (ou par la commune), et par les personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#)** avant l'ouverture de l'enquête publique des adaptations proposées pour la mise en compatibilité du PLU avec la DUP. Cet examen conjoint peut se traduire par l'organisation d'une réunion en préfecture regroupant toutes les communes concernées par le projet. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.
- **Enquête publique unique :**  
La mise en compatibilité du PLU est présentée lors d'une **enquête publique conjointe** à la procédure de DUP, en application des dispositions prévues par l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme.
- **Avis du conseil municipal :**  
Conformément à l'article R.153-14 du code de l'urbanisme, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant compétent. Si celui-ci ne s'est pas prononcé dans un délai de deux mois, il est réputé avoir donné un avis favorable.
- **Arrêté préfectoral :**  
A l'issue de cette procédure, le Préfet prononce la déclaration d'utilité publique emportant approbation des adaptations des documents d'urbanisme.
- **Mesures de publicités :**  
La présente procédure fait l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme.

## PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC UNE DUP





## II. PRÉSENTATION ET ANALYSE DES DOCUMENTS D'URBANISME

### A. Le SDRIF :

La présente notice apporte des compléments justifiant la compatibilité du PLU avec le Schéma directeur de la région-Ile-de-France 2013 (SDRIF), approuvé par décret de l'État n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) a été approuvé le 27 décembre 2013. Il fixe les grandes orientations d'aménagement de la région à horizon 2030. Ce document est opposable aux documents d'urbanisme des territoires régionaux, les SCOT et les PLU en particulier. Il comprend donc un fascicule d'orientations réglementaires accompagné d'une carte (elle-même réglementaire) de destination générale du territoire.

La plaine de Pierrelaye fait partie des territoires d'intérêt métropolitain (TIM) "confluence Seine-Oise", qualifié de pôle d'envergure interrégionale à constituer entre coeur de métropole et Seine-Aval.

Du point de vue régional, l'enjeu majeur pour ce territoire est l'organisation d'un développement urbain qui tienne compte de l'ensemble de ces éléments : développement des fonctions logistiques et de grands services urbains, des fonctions économiques et résidentielles, et maintien d'espaces ouverts, végétalisés et naturels, de la fonctionnalité écologique de la Seine et valorisation du grand paysage caractéristique de la Seine-Aval et de ses coteaux.

#### **Valoriser les espaces ouverts soumis à la pression foncière**

La préservation et la valorisation des espaces agricoles et naturels contribueront à l'attractivité et à la qualité du cadre de vie. Les développements urbains au sud-ouest de Cergy-Pontoise prendront en compte la valorisation des coteaux de l'Hautil.

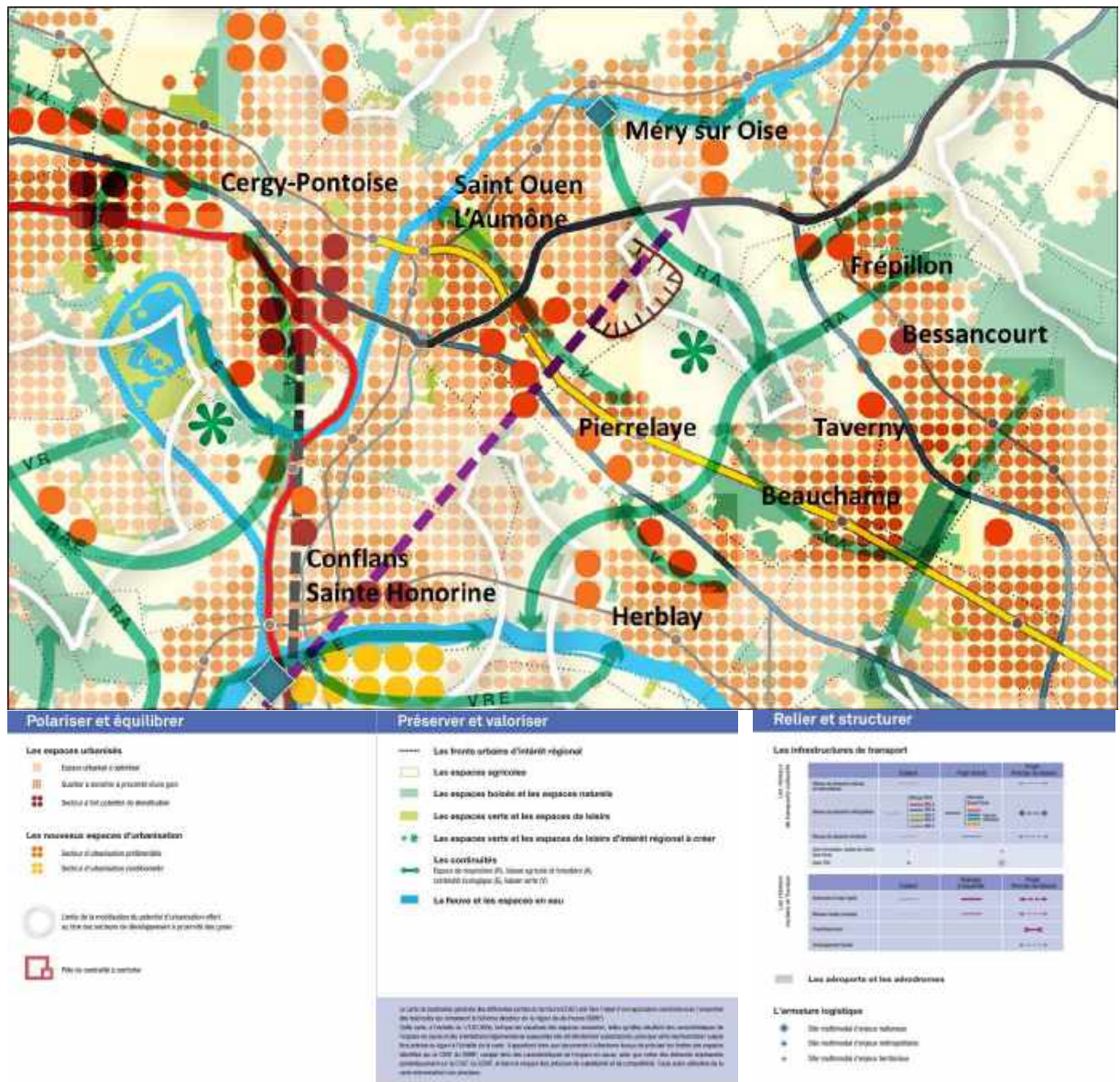
Saint-Ouen-l'Aumône et la plaine de Pierrelaye, nécessitent une attention particulière sur le plan de la gestion dans le temps de ce site pollué et des conditions de son éventuelle ouverture au public.

#### **La plaine de Pierrelaye :**

« La plaine de Pierrelaye couvre plus de 2 000 hectares, dont 1 350 de terres agricoles. En outre, 860 hectares ne sont pas cultivables du fait de la pollution par épandages d'effluents urbains. La plaine constitue de fait un espace ouvert important de la ceinture verte de l'Île-de-France, entre les forêts domaniales de Saint-Germain et de Montmorency. L'urbanisation de ses franges urbaines est prévue, pour **participer à l'effort régional de construction de logements**. Les terres agricoles cultivées seront protégées de cette urbanisation. La plantation d'un espace forestier couvrant environ la moitié de la plaine sur les terres agricoles polluées est envisagée sous réserve d'études environnementales justifiant l'intérêt en termes de dépollution. »

*(Référence SDRIF : PMO, les TIM, page 134)*

Un extrait de la carte de destination générale du territoire est présenté ci-dessous. Il met en évidence que les espaces agricoles, les espaces boisés et naturels de la Plaine de Pierrelaye sont identifiés pour être préservés et valorisés.



Carte 1 : Extrait de la carte de destination du territoire - SDRIF 2013 approuvé le 27 décembre 2013

La Plaine de Pierrelaye présente un symbole particulier (marguerite ou étoile verte), qui indique que ce site a été associé à un objectif de création d'un « espace vert et de loisirs d'intérêt régional ». Le projet est donc identifié au niveau du SDRIF.

D'autre part, plusieurs continuités écologiques de niveau régional (flèches vertes au nord et à l'est) sont identifiées comme étant à préserver et valoriser. Ces continuités sont identifiées comme des espaces de respiration et des liaisons agricoles et forestières (RA) ou comme des liaisons vertes (V).

Le SDRIF, à travers plusieurs orientations, vise à :

- maintenir ou créer les continuités sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement ;
- préserver voire améliorer le caractère multifonctionnel des continuités en milieu urbain ;
- favoriser le rétablissement des continuités lors des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain ;
- préciser le tracé et l'ampleur des continuités localement ;
- être particulièrement vigilant à éviter et le cas échéant réduire l'impact des infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les corridors.

Le SDRIF indique également un **principe de liaison autoroutière en projet correspondant à l'A104**, ou bouclage nord de la Francilienne.

Les communes de Méry-sur-Oise, Saint-Ouen l'Aumône, et Pierrelaye sont concernées par ce principe de liaison pour des parties de leur territoire comprises dans le périmètre de projet du SMAPP. Les dispositions réglementaires des PLU mis en compatibilité ne compromettent pas la réalisation éventuelle de cette infrastructure.

Ce principe est reporté dans le PADD du PLU de Pierrelaye. Le règlement en vigueur n'empêche pas la réalisation de l'A104 à terme.

Le projet d'aménagement forestier ne compromet pas la réalisation éventuelle de l'infrastructure dans le futur dans la mesure où il ne prévoit pas d'aménagement spécifique susceptible de rendre plus onéreuse la réalisation de l'aménagement futur.

Le projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye est donc compatible avec le SDRIF car il permet de créer l'espace vert et de loisirs d'intérêt régional, de préserver et valoriser les continuités écologiques, et de mettre en œuvre les orientations du SDRIF.

## B. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France

Les données présentées dans ce paragraphe sont extraites de la version adoptée par arrêté du préfet de région du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France le 21 octobre 2013.

Au regard du SRCE d'Ile-de-France, la Plaine de Pierrelaye participe à plusieurs continuités écologiques d'intérêt régional concernant les sous-trames des milieux ouverts et arborés.

En ce qui concerne la sous-trame arborée, le SRCE identifie un corridor à fonctionnalité réduite (trait pointillé vert foncé) reliant la forêt domaniale de Montmorency au nord à la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye au sud. Un objectif de restauration de ce corridor est par ailleurs identifié afin d'augmenter l'accessibilité et la diffusion d'un plus grand nombre d'espèces.

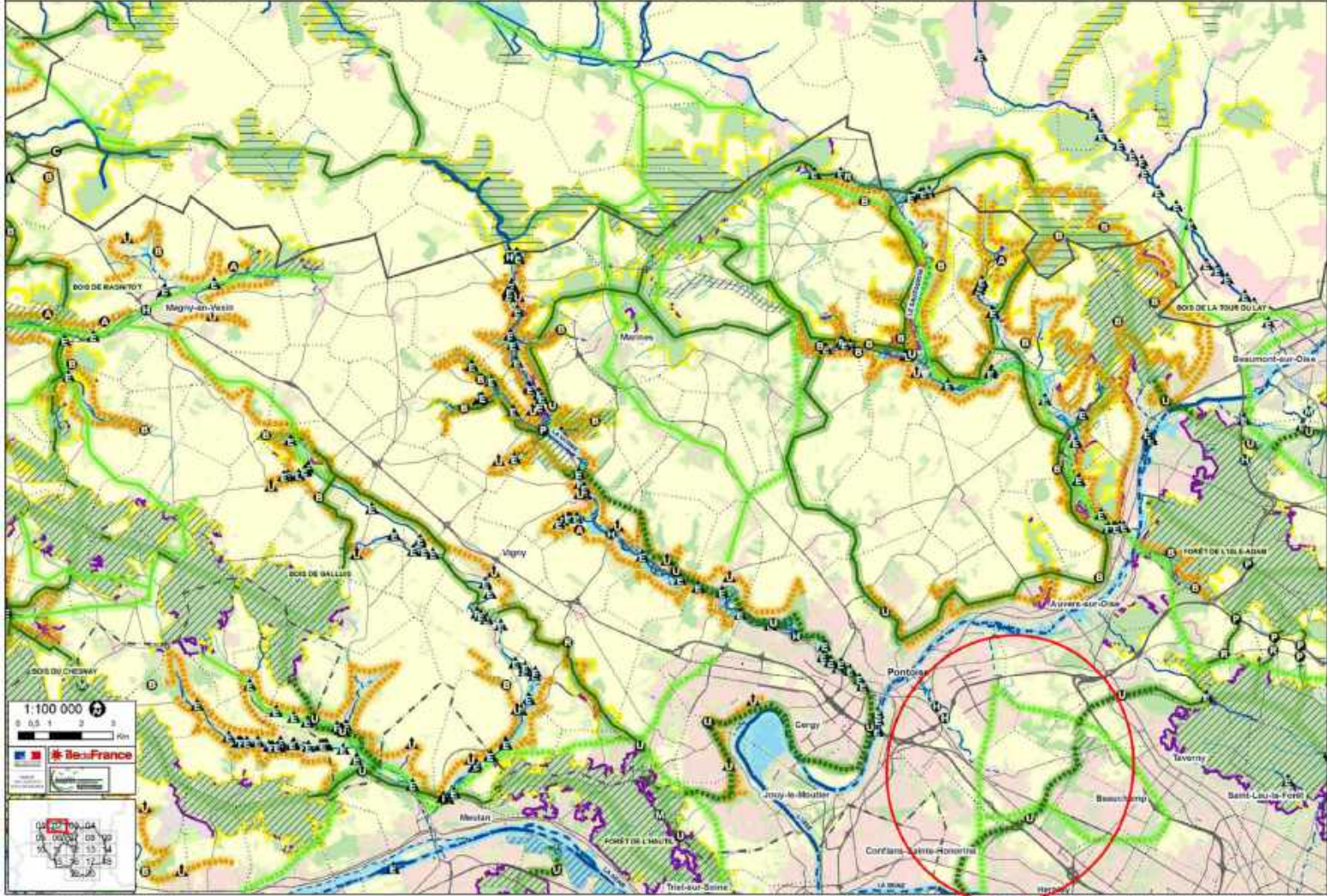
En ce qui concerne la sous-trame des milieux ouverts, le SRCE identifie un corridor à fonctionnalité réduite (trait pointillé vers clair) reliant les milieux ouverts de la Plaine agricole de Pierrelaye aux milieux ouverts du Plessis-Bouchard. La fonctionnalité réduite de ce corridor s'explique notamment par le développement de l'urbanisation qui constitue un frein au déplacement des espèces inféodées à ces milieux. Ce corridor ne fait pas partie des objectifs de préservation/restauration à l'échelle régionale.

<b>Principales unités éco-paysagères de l'aire d'étude élargie identifiées dans le SRCE de la région Ile-de-France</b>		
<i>Unité éco-paysagère de l'aire d'étude éloignée</i>	<i>Distance et position par rapport à l'aire d'étude rapprochée</i>	<i>Commentaire et zonages associés</i>
<b>Trames écologiques</b>		
<b>Trame des milieux boisés</b>		Trame réduite à l'échelle de la Plaine
<b>Trame des milieux ouverts (prairies, friches et dépendances vertes)</b>		Trame des milieux ouverts principalement représentés par les espaces agricoles mais également par des friches qui traduisent le phénomène de déprise agricole qui caractérise la Plaine.
<b>Trame des milieux humides et aquatiques</b>		Trame des milieux humides et aquatiques principalement représentée par deux cours d'eau (fonctionnel ou à fonctionnalité réduite selon les tronçons) au niveau de l'aire d'étude éloignée : la Seine, corridor alluvial en contexte urbain et l'Oise, affluent de la Seine, mais également par le ru de Liesse à l'ouest et le Fond de Vaux au nord.
<b>Réservoir de biodiversité</b>		
Aucun réservoir de biodiversité au sein de l'aire d'étude élargie.		
<b>Corridors écologiques</b>		
<b>Corridor des milieux boisés</b>	Corridor traversant globalement les aires d'étude rapprochée et élargie suivant un axe sud-ouest/nord-est	Corridor identifié comme à fonctionnalité réduite et faisant l'objet d'un <b>objectif de restauration à l'échelle régionale.</b>
<b>Corridor des prairies, friches et dépendances vertes</b>	Corridor traversant les aires d'étude rapprochée et élargie suivant un axe nord/sud ainsi que vers l'est	Corridor identifié comme à fonctionnalité réduite.

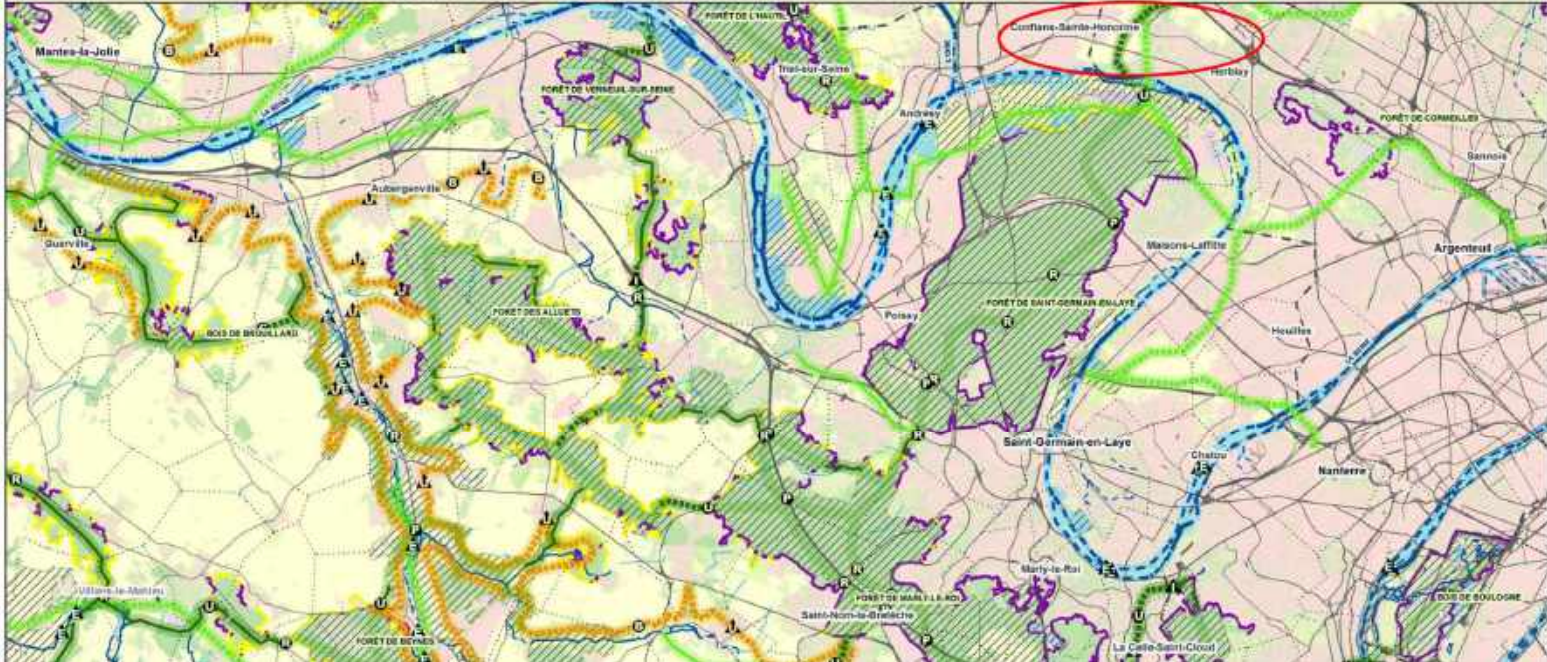
Le projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye est donc compatible avec le SRCE. car il permet de conserver et valoriser les corridors écologiques identifiés, et de préserver les trames vertes et bleues.



CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE - PLANCHE 02



CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE - PLANCHE 06



## C. Le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF)<sup>1</sup>

**Le PDUIF a définitivement été approuvé par vote du Conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014.**

Pour atteindre des objectifs ambitieux de développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, le PDUIF fixe neuf défis à relever par la mise en œuvre de 34 actions.

<b>DÉFI 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs</b>
Action 1.1 • Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture
<b>DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs</b>
Action 2.1 • Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant
Action 2.2 • Un métro moderne en cœur d'agglomération
Action 2.3 • Tramway et T Zen : une offre de transport structurante
Action 2.4 • Un réseau de bus plus attractif
Action 2.5 • Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité
Action 2.6 • Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs
Action 2.7 • Faciliter l'achat des titres de transport
Action 2.8 • Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo
Action 2.9 • Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage
<b>DÉFI 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement</b>
<b>DÉFI 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo</b>
Action 3/4.1 • Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs
Action 3/4.2 • Résorber les principales coupures urbaines
Action 3.1 • Aménager la rue pour le piéton
Action 4.1 • Rendre la voirie cyclable
Action 4.2 • Favoriser le stationnement des vélos
Action 4.3 • Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics
<b>DÉFI 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés</b>
Action 5.1 • Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière
Action 5.2 • Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable
Action 5.3 • Encadrer le développement du stationnement privé
Action 5.4 • Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion
Action 5.5 • Encourager et développer la pratique du covoiturage
Action 5.6 • Encourager l'autopartage
<b>DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement</b>
Action 6.1 • Rendre la voirie accessible
Action 6.2 • Rendre les transports collectifs accessibles
<b>DÉFI 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train</b>
Action 7.1 • Préserver et développer des sites à vocation logistique
Action 7.2 • Favoriser l'usage de la voie d'eau
Action 7.3 • Améliorer l'offre de transport ferroviaire
Action 7.4 • Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison
Action 7.5 • Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises
<b>DÉFI 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF</b>
<b>DÉFI 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements</b>
Action 9.1 • Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administrations
Action 9.2 • Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires
Action 9.3 • Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité
<b>ACTIONS À CARACTÈRE ENVIRONNEMENTAL</b>
ENV1 • Accompagner le développement de nouveaux véhicules
ENV2 • Réduire les nuisances sonores liées aux transports

La majorité des actions du PDUIF sont des recommandations. Toutefois, il existe aussi 4 mesures prescriptives qui s'imposent :

- aux documents d'urbanisme,
- aux décisions prises par les autorités chargées de la police et de la circulation ayant des effets sur les déplacements,
- aux actes pris au titre du pouvoir de la police de stationnement,
- aux actes relatifs à la gestion du domaine public routier.

La manière dont le territoire est organisé et structuré détermine les besoins et les pratiques de déplacements.

Les communes du territoire de projet sont bien desservies par des infrastructures routières, et les transports collectifs structurants. Le schéma d'aménagement du SMAPP propose un maillage par des itinéraires doux connectés avec le réseau de transport collectif et les accès routiers. En permettant le développement de ce projet d'aménagement forestier, la mise en compatibilité du PLU permet une évolution du territoire intégrant en particulier les recommandations suivantes :

- Le défi 1 : construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs,
  - Action 1.1. : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture,

<sup>1</sup> Source pduif.fr

- Les défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo

**La mise en compatibilité du PLU est donc compatible avec les orientations du PDUJF.**

## D. Le Programme local de l'habitat (PLH) de Val PARISIS

Le programme local de l'habitat de Val Parisis a été adopté par le Conseil communautaire le 07 décembre 2015. Bien que le contour de l'agglomération ait évolué depuis, il constitue un document de référence.

En application du code de la construction et de l'habitation, « *le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1. »*

**Le PLH de Val Parisis est structuré par quatre orientations :**

- Orientation 1 : Amplifier l'effort de construction pour diminuer la tension et s'inscrire dans les objectifs en logements (TOL) du Grand Paris, tout en veillant à la qualité urbaine pour maintenir l'attractivité du territoire,
- Orientation 2 : Diversifier et adapter l'offre en logements, afin de répondre à la diversité des besoins et permettre aux ménages qui le souhaitent de rester sur le territoire dans le respect des règles d'urbanisme,
- Orientation 3 : Traiter l'habitat dégradé et / ou énergivore, lutter contre toutes les formes d'habitat illicite et favoriser la mixité sociale au sein du parc existant,
- Orientation 4 : Doter la Communauté d'Agglomération des moyens nécessaires à la mise en œuvre, à l'animation et à l'évaluation du PLH.

**Le programme d'actions comprend des mesures à destination des gens du voyage pour répondre aux orientations 2 et 3 :**

- ACTION 8 : Réaliser les aires d'accueil prévues pour les gens du voyage ;
- ACTION 8 bis : Lutte contre les occupations illégales de terrains ;
- ACTION 9 : Lancer une étude pré-opérationnelle d'OPAH multi-sites « habitat indigne » et approfondir, durant le PLH, la question du transfert à la CA des actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- ACTION 10 : Poursuivre le programme « Habiter Mieux » et les actions visant la précarité énergétique.

Pour lutter contre les occupations illégales, le zonage N des zones naturelles concernées par le projet d'aménagement forestier est conforté, et des secteurs Nh sont créés à Pierrelaye pour la relocalisation des populations de la communauté des gens du voyage. La mise en compatibilité du PLU présente donc des dispositions compatibles avec le PLH de Val Parisis.

## E. Les documents d'urbanisme locaux

Toutes les communes du territoire d'étude sont dotées d'un PLU récent ou dont la dernière modification est récente. Le tableau ci-dessous fait la synthèse des documents en vigueur (source : site internet des collectivités).

Le territoire concerne 7 communes, présentant des situations différentes en matière de document d'urbanisme :

Communes	Document d'urbanisme en vigueur
Bessancourt	PLU approuvé le 23/02/2006 ; dernière modification approuvée le 15/06/2017
Frépillon	PLU approuvé le 28/01/2010 ; dernière modification approuvée le 28/04/2016
Herblay	PLU approuvé le 22/06/2006 ; dernière modification approuvée le 14/04/2016 Procédure de révision en cours
Méry-sur-Oise	PLU approuvé le 17/05/2013 ; dernière modification approuvée le 12/12/2016
Pierrelaye	PLU approuvé le 02/07/2013 ; dernière modification approuvée le 07/11/2017
Saint-Ouen l'Aumône	PLU approuvé le 21/12/2006 dernière modification approuvée le 04/02/2016 Procédure de révision en cours
Taverny	PLU approuvé le 04/03/2005 ; dernière modification approuvée le 29/03/2013, mise à jour le 24/06/2016

Les cartes ci-dessous présentent une synthèse des zonages des PLU en vigueur.

Elles permettent de constater que l'emprise du projet se trouve en zonage N (Naturel) et A (agricole) en rapport avec l'occupation du sol actuelle. À noter toutefois que le zonage A ne permet pas la réalisation du projet tel que prévu.

En effet, le code de l'urbanisme, stipule que :

### Article R151-22

*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.***

### Article R151-23

*Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

### Article R151-24

*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 :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

#### Article R151-25

Peuvent être autorisées en zone N :

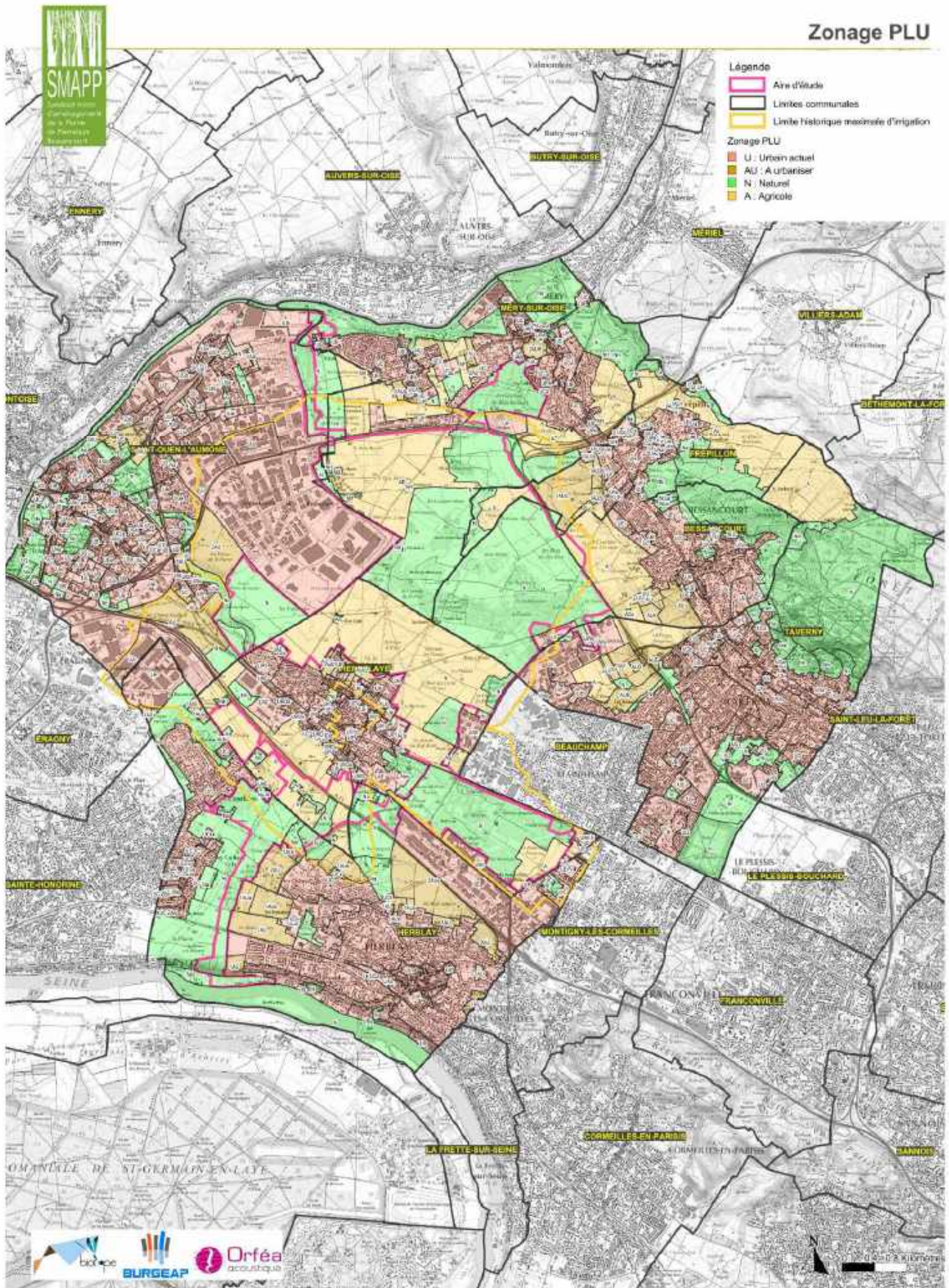
- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Le développement du projet d'aménagement forestier et la plantation d'arbres remettent en cause, à terme, la destination agricole du site, et la poursuite des exploitations, donc le maintien de la vocation agricole dans le zonage du PLU ne se justifie pas. Le zonage adapté pour développer le projet d'aménagement forestier, puis à terme la gestion de la forêt et les travaux sylvicoles, est un zonage N. Il est donc nécessaire, à l'occasion de la procédure de déclaration d'utilité publique de mettre en compatibilité le PLU sur ce point au sens de l'article L153-54 du code de l'urbanisme.

Les cartes montrent également que les principaux espaces boisés de la zone de projet font l'objet d'un classement de type « Espace Boisé Classé ». Ce classement en EBC peut entraver la réalisation future d'aménagements de faible emprise, programmés dans certaines zones boisées, comme des cheminements, ou aires de stationnements nécessaires au projet, s'il s'avère qu'ils compromettent « la conservation, la protection ou la création des boisements » (art. L. 113-2 du Code de l'urbanisme). Il est donc utile, à l'occasion de la procédure de déclaration d'utilité publique, d'ajuster les contours de certains espaces boisés classés pour permettre la réalisation du projet d'aménagement forestier. Compte tenu de la nature du projet, procéder à ce type de déclassement, sur de faibles emprises, n'est pas préjudiciable à la conservation, la préservation et la mise en valeur des espaces naturels du territoire.

Au cas par cas, d'autres ajustements seront réalisés pour assurer la compatibilité des PLU avec le projet. Par exemple, la suppression d'emplacements réservés, des ajustements de rédaction du règlement des zones naturelles (N) ...Etc ...

Ce projet s'inscrit en conformité avec les orientations des lois ALUR, loi de transition énergétique pour la croissance verte, ainsi qu'avec les orientations du Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), du schéma de cohérence écologique (SRCE), du plan vert régional, et du PLU de Pierrelaye.



Evaluation environnementale du projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye

Source : SMAPP (2015) - © SCAN 25 IGN® - Réalisation : BURGEAP 2015

Carte 2 : Zonage réglementaire des PLU communaux en vigueur

### III. ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME DE PIERRELAYE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pierrelaye a été approuvé le 02 juillet 2013. Il a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 07/11/2017 (dernière adaptation).

Le PLU de Pierrelaye comporte les pièces suivantes :

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et développements durables ;
- des orientations d'aménagement et de programmation ;
- un règlement d'urbanisme ;
- un plan de zonage ;
- des annexes.

Au vu de l'analyse des différentes pièces du document d'urbanisme de la commune, le **plan local d'urbanisme de Pierrelaye doit être mis en compatibilité avec le projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt sur les points suivants :**

- Évolution des zonages agricoles (A) et naturels (N) en zone naturelle forêt (Nf) pour permettre l'aménagement forestier => Création d'un secteur Nf « forêt » au plan de zonage,
- Création de zones N indicées dans les secteurs bâtis à conserver, ou secteurs de projet pour permettre des aménagements en zone naturelle => Création de secteurs Nh au niveau du Sentier du Roi de Cocagne, et secteurs du chemin de Pontoise pour relocalisation des Gens du voyage,
- Modification du règlement de la zone N pour permettre des aménagements ou équipements liés à l'animation de la forêt => Mettre en place des règles spécifiques pour le secteur d'aménagement forestier Nf lorsque cela est nécessaire,
- Permettre la réalisation de cheminements au niveau du Poirier Saint-Jean => Déclassement d'une partie d'EBC au niveau du Poirier Saint-Jean,
- Intégrer le projet de création de clairières pour le maintien de milieux ouverts => Déclassement d'EBC pour adaptation au dessin de clairières projetées notamment dans le secteur des Sillières,
- Adaptation des bandes de protection des lisières => suppression des bandes de protection des lisières pour les lisières amenées à disparaître du fait de la création des nouveaux boisements.

Tous les documents ne sont pas concernés par une mise en compatibilité, le tableau suivant récapitule les éléments à corriger :

Pièce du PLU	Compatibilité	Observations
<b>Rapport de Présentation</b>	Quelques éléments à faire évoluer en lien avec les modifications présentées	La présente notice constitue le complément au rapport de présentation
<b>PADD</b>	oui	Pas de modification
<b>Règlement</b>	Nécessité de réglementer le secteur Nf ajouté pour le projet d'aménagement forestier	Modification du règlement de la zone N
<b>Zonage</b>	Création de secteurs Nf pour les parties de territoire concernées par le projet lorsque cela est judicieux. Création de secteurs Nh pour la relocalisation des gens du voyage	Modification du plan de zonage

	Suppression de l'emplacement réservé 3 Déclassement de secteurs en EBC	
<b>Annexes</b>	Oui	Pas de modification
<b>Liste des ER</b>	Oui	Pas de modification
<b>SUP</b>	Oui	Pas de modification

Après analyse, les pièces susceptibles d'être modifiées dans le cadre de la présente mise en compatibilité avec le projet sont :

- Le rapport de présentation,
- Le règlement d'urbanisme,
- Le plan de zonage,
- L'annexe emplacement réservé.

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

La présente mise en compatibilité du PLU est nécessaire pour préciser les dispositions réglementaires permettant au SMAPP la mise en œuvre de son projet d'aménagement forestier, dans le respect des objectifs généraux d'aménagement, et de préservation des paysages, sans remettre en cause l'économie générale du PLU de Pierrelaye.

Les dispositions de mise en compatibilité des documents d'urbanisme sont présentées ci-après.



## **IV. INCIDENCE DU PROJET SUR LE DOCUMENT D'URBANISME S'APPLIQUANT À LA COMMUNE / PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS**

La présente modification entraîne des évolutions de zonage, de nom de zones, ou d'ajout de secteurs, sans modifier les limites entre zones urbaines, à urbaniser (U et AU) et zones naturelles (A et N).

A. Modification / complément au rapport de présentation

**La présente notice constitue un complément au rapport de présentation.**

B. Modification du règlement du PLU

### **• b.1. Modification du règlement de la zone N**

Les modifications réglementaires portent sur des évolutions de rédaction des articles de la zone N, pour ajouter un secteur Nf, qui correspond aux espaces concernées par le projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt, en application des articles R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme.

Le secteur Nf comprend des dispositions spécifiques aux articles 2 ; 6 ; 7 ; 9 ; 10 et 12 pour l'aménagement forestier, lorsque cela est nécessaire pour permettre des aménagements ou équipements d'intérêt collectif, en lien avec l'animation de la forêt et les enjeux de préservation de la biodiversité.

#### **Article Nf 2 :**

Par souci de parallélisme des formes avec les autres secteurs, un paragraphe est ajouté pour préciser les aménagements autorisés en secteur Nf :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les installations nécessaires à l'observation des paysages, de la faune et de la flore, à condition qu'elles constituent des aménagements réversibles, facilement et rapidement démontables ;

#### **Article Nf 6 :**

Par souci de parallélisme des formes avec les autres secteurs, afin de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour le secteur Nf, l'article 6 est modifié pour indiquer que la règle d'implantation en retrait de l'alignement avec un minimum de 2 m s'applique aux secteurs Np, Nes, et également Nf.

**Article Nf 7 :**

Par souci de parallélisme des formes avec les autres secteurs, afin de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour le secteur Nf, l'article 7 est modifié pour indiquer que la règle d'implantation sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de 1 m s'applique aux secteurs Np, Nes, et également Nf.

**Article Nf 9 :**

Par souci de parallélisme des formes avec les autres secteurs, afin de réglementer l'emprise au sol des constructions pour le secteur Nf, l'article 9 est modifié pour indiquer que l'emprise au sol maximale est fixée à 30 % de la superficie totale du terrain, ce qui est le maximum autorisé pour la zone N dans le PLU de Pierrelaye.

**Article Nf 10 :**

La rédaction est modifiée pour permettre des dérogations en terme de hauteur afin de rendre possible par exemple la construction d'une tour, belvédère d'observation, pouvant atteindre la cime des arbres, sous réserve que ces dépassements ne rendent pas incompatibles ces constructions et installations avec la vocation de la zone, et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Article Nf 11 :**

La rédaction est modifiée pour garantir la réalisation de clôtures « perméables au passage de la petite faune », pour répondre aux enjeux de préservation et de développement de la biodiversité, ne pas empêcher la circulation des animaux, et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

**Article Nf 12 :**

La rédaction précise que « les aires de stationnements autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol » pour conserver ses caractéristiques actuelles et ne pas créer de ruissellement pouvant avoir des conséquences en aval, sur les zones sensibles au risque de ruissellement ou d'inondation.

Les évolutions sont faites dans le respect des principes rédactionnels appliqués au règlement du PLU.

**Les règlements de zone avant et après modification sont joints au présent dossier.**

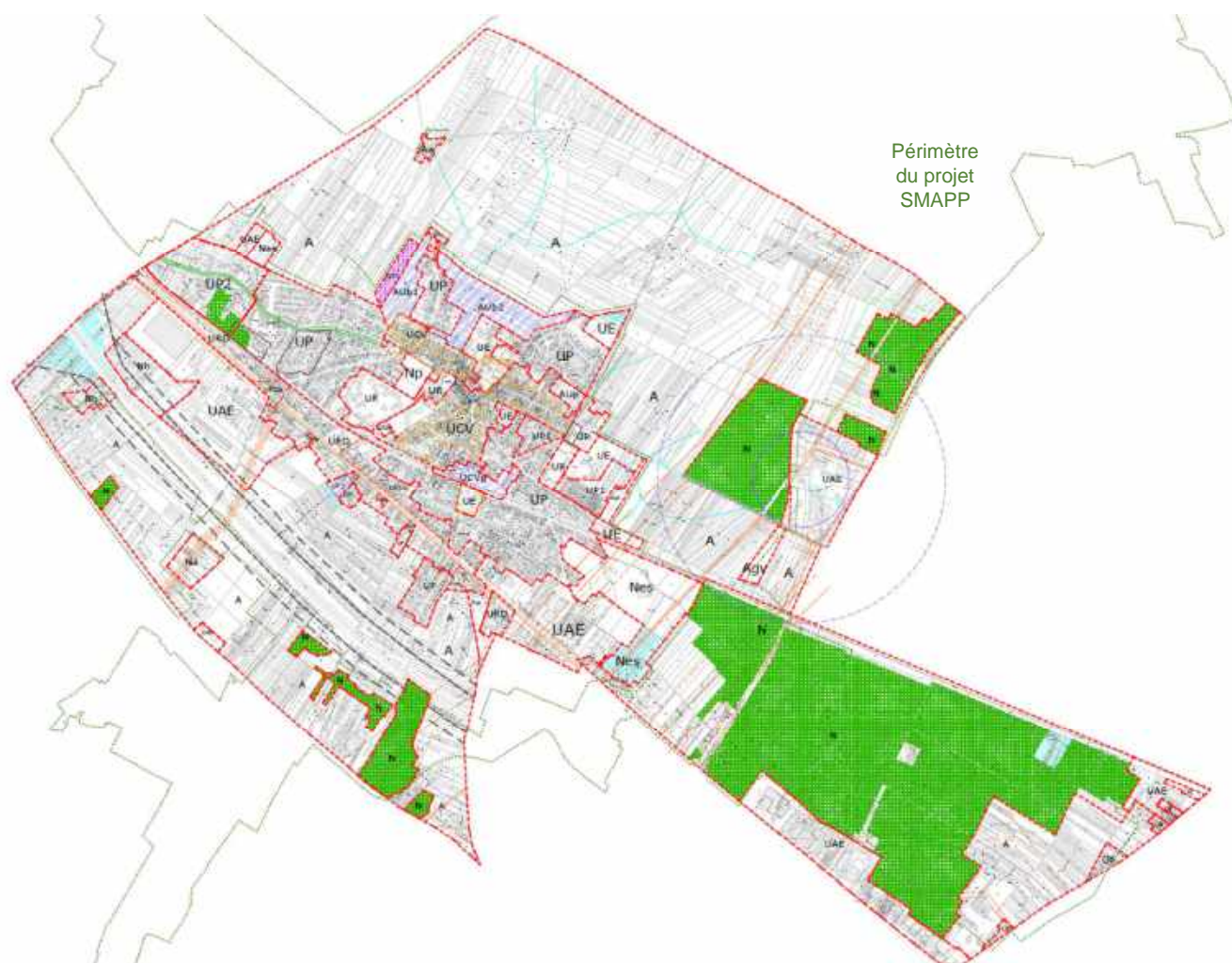
### C. Modification des documents graphiques

Les modifications graphiques apportées sont détaillées ci-après

- **C.1. Modification des zones naturelles concernées par le projet d'aménagement forestier en zone Nf**

En cohérence avec le code de l'urbanisme, et afin d'indiquer clairement les secteurs objets d'aménagement forestier et de plantation de la forêt, des zones A concernées par le projet sont modifiées, et remplacées par des zones Nf « forêt » au plan de zonage.

#### **Extrait du plan de zonage AVANT modification :**



**Extrait du plan de zonage APRÈS modification :**



- **C.2. Création de zone Nh dans le secteur de projet pour la relocalisation de gens du voyage**

Le PLU de Pierrelaye règlemente déjà des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) Nh destinés à encadrer l'habitat diffus et les installations répondant aux besoins des gens du voyage. Le règlement de la zone Nh fixe les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, ainsi que les conditions de desserte des terrains (articles 4, 6, 7, 9 et 10) conformément au cadre posé par le code de l'urbanisme pour les STECAL.

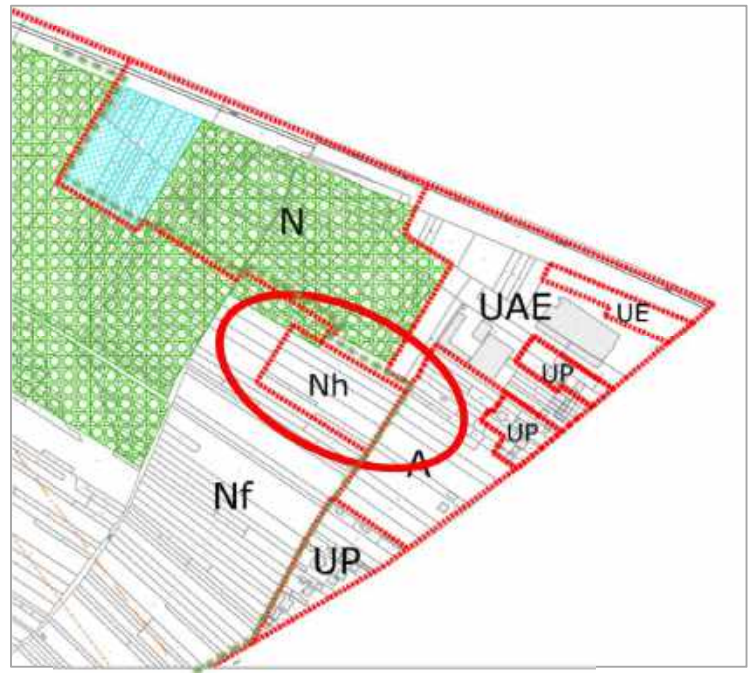
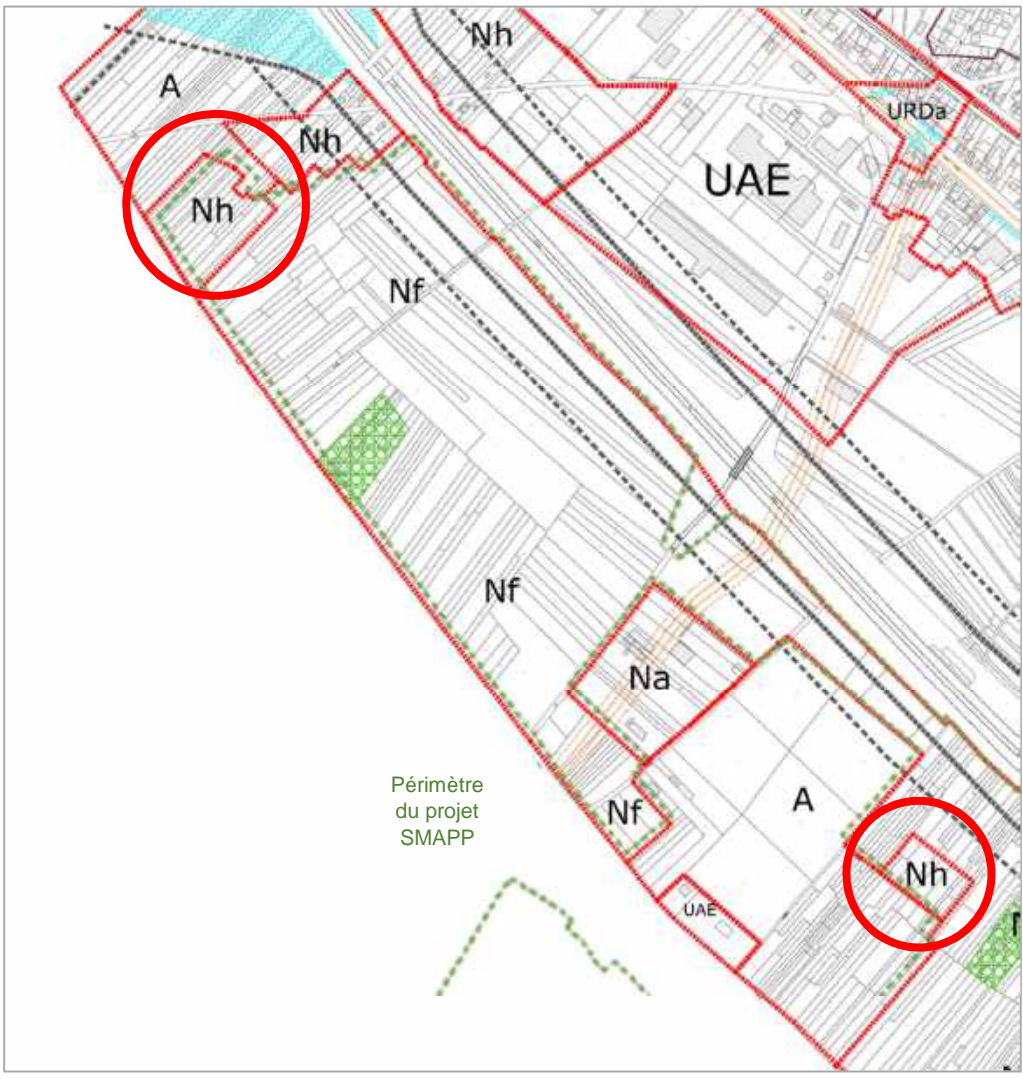
Le périmètre de DUP porte sur des secteurs occupés par des gens du voyage ou populations assimilées. Afin d'organiser leur relocalisation à l'extérieur de l'aménagement forestier, trois secteurs Nh sont créés au niveau du Sentier du Roi de Cocagne, et secteurs du chemin de Pontoise pour permettre l'aménagement de terrains familiaux ou de logements adaptés.

Ces nouveaux secteurs Nh dans la commune disposent des mêmes règles que celles existantes.

**Extrait du plan de zonage AVANT modification :**



**Extrait du plan de zonage APRÈS modification :**



- **C.3. Modification d'espaces boisés classés**

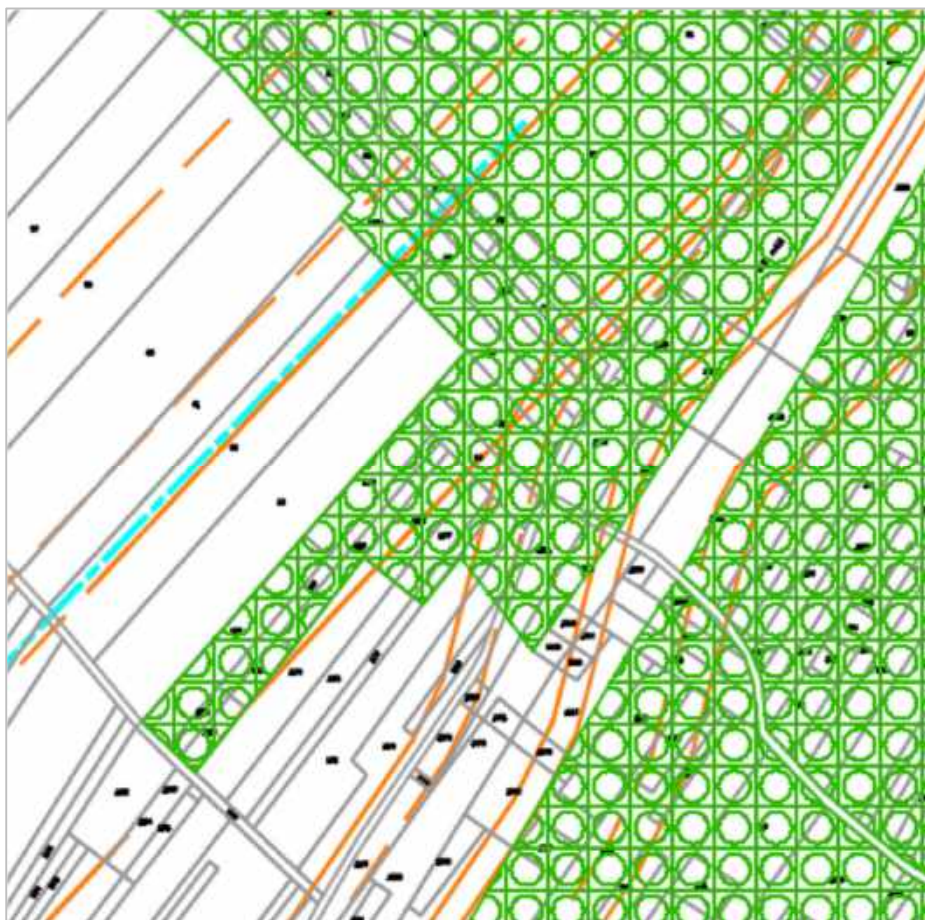
A terme, l'aménagement de certains cheminements est programmé. Dans certains cas, ces chemins traverseront des zones déjà boisées, et faisant l'objet d'un classement en espace boisé classé (EBC) au PLU.

Pour le secteur du Poirier Saint-Jean, il est nécessaire de déclasser une bande afin de permettre l'aménagement de futurs chemins multi-randonnées. A ce jour, cette bande n'est pas plantée car elle correspond au passage d'un ancien chemin rural qui s'est enfriché. L'aménagement de surface en chemins multi-randonnées correspond donc à la réaffectation d'un usage au chemin.

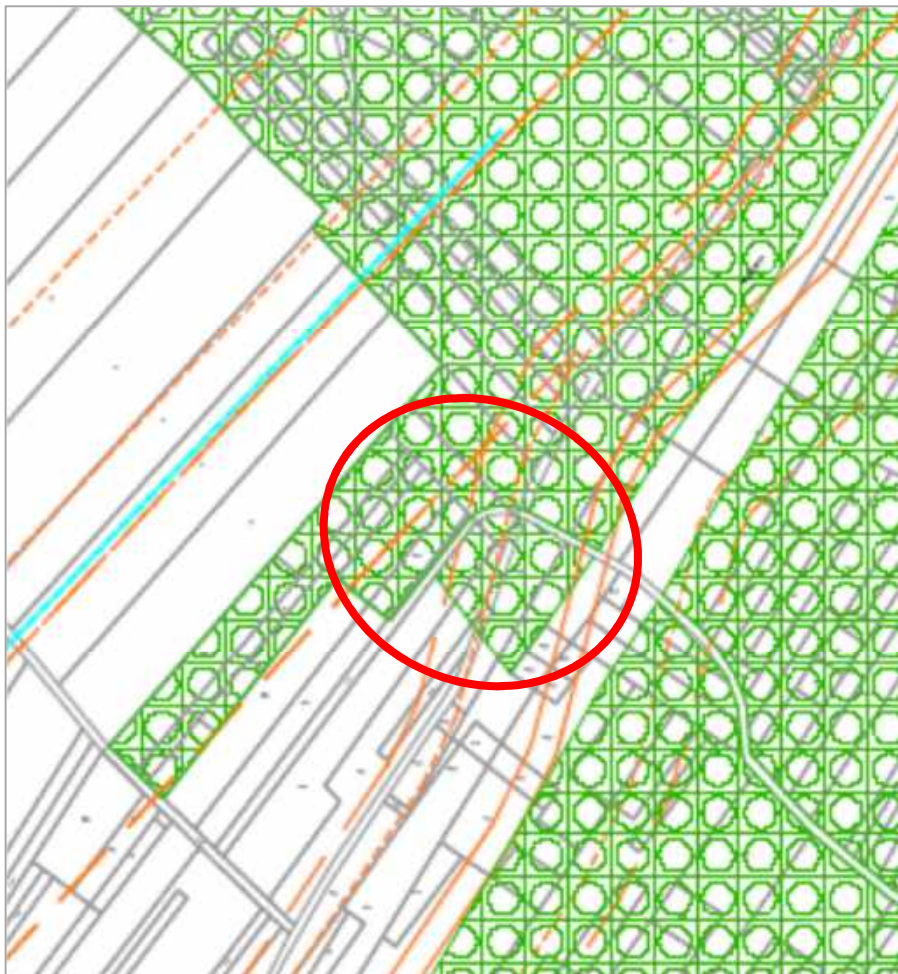
En conséquence, une bande de 4 mètres de largeur est déclassée dans l'EBC dans ces secteurs.

- Permettre la réalisation de cheminements au niveau du Poirier Saint-Jean => Déclassement d'une partie d'EBC au niveau du Poirier Saint-Jean,

**Extrait du plan de zonage AVANT modification :**



**Extrait du plan de zonage APRES modification :**





- **C.4. Déclassement d'EBC pour adaptation au dessin de clairières**

Le projet d'aménagement comprend des espaces de clairières afin de créer dans le projet d'aménagement d'ensemble des espaces de respiration, support d'activités de loisirs, ou vecteur d'ambiances différentes.

Ces clairières seront parfois aménagées dans des secteurs existants, ne présentant pas d'arbres, mais faisant l'objet d'un classement en espace boisé classé (EBC) au PLU, notamment dans le secteur des Sillières.

En conséquence ces secteurs feront l'objet d'un déclassement pour environ 4,64 ha.

Ces déclassements d'EBC seront compensés par le projet de forêt.

**Extrait du plan de zonage AVANT modification :**



**Extrait du plan de zonage APRÈS modification :**

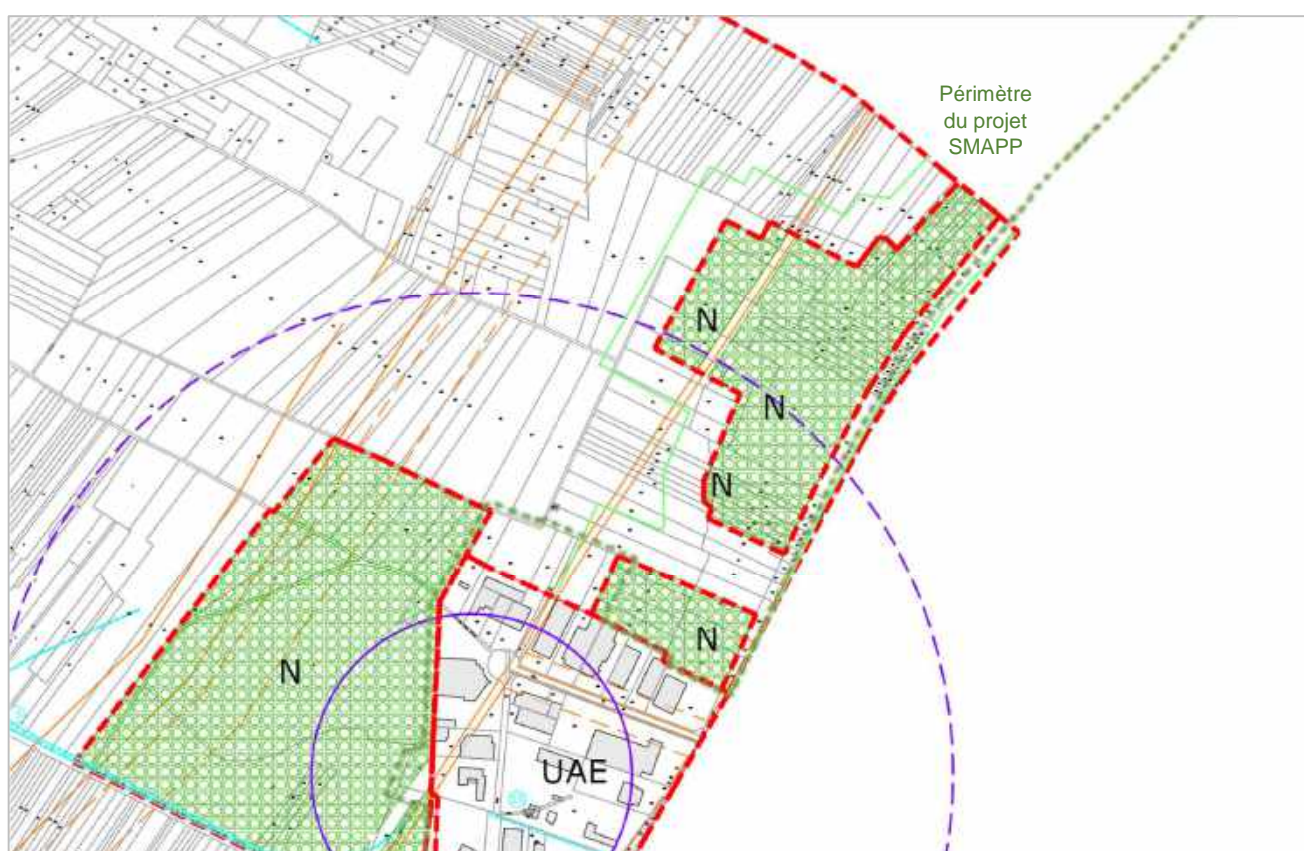


- **C.5. Adaptation des bandes de protection des lisières**

Dans les secteurs supports d'une extension des bois existants, les lisières existantes vont se déplacer. En conséquence, la bande de 50 m de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha figurant comme inscription graphique au zonage du PLU en application du SDRIF n'ont plus lieu d'être.

Il est proposé de lever l'inscription graphique sur les limites boisées qui vont évoluer, en s'assurant que ce choix est sans conséquence pour les contentieux éventuels en cours.

**Extrait du plan de zonage AVANT modification :**





## **V. TEXTES RÉGLEMENTAIRES :**

La procédure de mise en compatibilité du PLU est élaborée en application des articles L.153-54 et suivants et R.153-14 du code de l'urbanisme.

### **Extrait du code de l'urbanisme :**

#### **Sous-section 2 : Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général**

##### **Article L153-54**

*Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.*

##### **Article L153-55**

*Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

*1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :*

*a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*

*b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.*

*Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

##### **Article L153-56**

*Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.*

##### **Article L153-57**

*A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :*

*1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;*

*2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.*

### **Article L153-58**

*La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :*

*1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;*

*2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;*

*4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.*

### **Article L153-59**

*L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.*

*Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.*

*Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.*

## **Sous-section 2 : Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général**

### **Paragraphe 1 : Mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique**

#### **Article R153-14**

*Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.*

*Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du préfet.*

#### **Article R104-8**

*Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

*2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article [L. 300-6-1](#), si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.*

# **AMÉNAGEMENT FORESTIER DE LA PLAINE DE PIERRELAYE-BESSANCOURT**

## **DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)**

### **DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA COMMUNE DE PIERRELAYE**

#### **3. RÈGLEMENT**



**AMENAGEMENT FORESTIER DE LA PLAINE DE  
PIERRELAYE-BESSANCOURT**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA  
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)**

**DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU  
DE LA COMMUNE DE PIERRELAYE**

**3. REGLEMENT**

Pages modifiées du règlement - zone N





# 6. RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2013

Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 Novembre 2017





---

# SOMMAIRE

---

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>5</b>
------------------------------------	----------

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Zone UCV .....	11
Zone UP .....	31
Zone UR .....	51
Zone UE.....	67
Zone URD .....	79
Zone UAE .....	97

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

Zone AUb .....	111
Zone AUp .....	127

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Zones A .....	143
Zones N .....	155

<b>DEFINITIONS – GLOSSAIRE.....</b>	<b>169</b>
-------------------------------------	------------



# INTRODUCTION

---

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de PIERRELAYE.

## Adaptations mineures

---

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Aires de stationnement

---

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

## Bâtiments détruits ou démolis

---

Au titre des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, 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.

### Participation des constructeurs

---

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

### Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :
  - L. 102-13 relatif aux périmètres de travaux publics
  - L 111-9 et L 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
  - L 421-5 relatif à la réalisation de réseaux
  - L. 111-6 à L. 111-10 relatif aux routes à grande circulation
- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

### Lotissement

---

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement soumis a permis d'aménager ou à déclaration préalable les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

### Règles de construction

---

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

### Espaces boisés classés

---

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

### **Lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués**

---

Dans les zones de protection mentionnées sur le document graphique, comme marge de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière.

### **Voies classées à grandes circulations**

---

Au titre des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, la RD 14 est classée comme voie à grande circulation. A ce titre, hors site urbain constitué, dans une bande de 75 mètres à compter de l'axe de la voie, toute construction est interdite.

L'autoroute A15 est également classée comme voie à grande circulation. Ainsi, en dehors des parties urbanisées de la commune, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

### **Prévention du risque d'inondation pluviale**

---

Dans les zones traversées par un axe d'écoulement des eaux pluviales, identifié sur le document graphique, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- Dans les secteurs agricoles (A) ou naturels (N) éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangars, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

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

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Certains travaux peuvent cependant faire exception à ces prescriptions, il s'agit :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des opérations d'aménagement (ZAC, lotissement,...) ou de construction, lorsqu'ils précisent dans une notice ou l'étude d'impact comportant un volet hydraulique, les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures,

les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

- des constructions situées en aval d'ouvrages publics ou privés dont la réalisation a eu pour objet ou pour effet de supprimer le risque d'inondation pluviale sur le terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'utilisation du sol.

### **Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses**

---

Dans les zones UAE, UE, UP, URD, A, N impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

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

### **Prévention du risque lié à la présence de carrières**

---

A l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées jointe en annexe 7.1.c du PLU, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'Inspection Générale des Carrières devra être consultée pour tout projet d'aménagement situé dans ces zones.

### **Prévention du risque de mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse**

---

- Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse dont la carte est jointe en annexe 7.1.c du PLU, il importe au constructeur :
- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
  - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
  - l'assainissement autonome vivement déconseillé.



### **Prévention du risque retrait-gonflement des argiles / terrains alluvionnaires compressibles et zones humides**

---

Dans les zones concernées par ces risques identifiés dans l'annexe 7.1.c, il importe au constructeur de :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique « Sécheresse » (annexe 7.1.c) pour terrasser et fonder un ouvrage.

### **Accessibilité des personnes handicapées**

---

En application des dispositions de l'article L. 123-5 du Code l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone **N** couvre des espaces naturels qui doivent être préservés compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages en application des dispositions de l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme. Cette zone est de fait inconstructible.

Toutefois, plusieurs secteurs sont aujourd'hui dédiés à des usages spécifiques. Ces différents sites sont repérés, un dispositif réglementaire adapté à chacun d'eux est mis en place :

**Nh** : ce secteur identifie les secteurs d'habitat diffus

**Na** : ce secteur correspond à une entreprise

**Np** : ce secteur délimite le Parc des 6 Arpents

**Nes** : ce secteur correspond au Parc des Sports et au terrain de pétanque

**Nf** : ce secteur correspond aux espaces concernées par le projet d'aménagement forestier de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt ;

### Plan de délimitation



## ARTICLE N 1

### Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces et d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de bureaux à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions de toute nature dans les zones non aedificandi de 10 mètres de largeur, délimitées sur le plan de zonage de part et d'autre des talwegs (axes de ruissellement) du Bocquet et de Malassis,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception des dispositions figurant à l'article 2.

Rappels :

1. Une partie de la zone délimitée sur le document graphique est concernée par les dispositions des articles L. 111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations. Les articles L. 111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme précise les constructions et installations pouvant toutefois être autorisées.
2. Les espaces boisés classés figurant comme tels sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE N 2

### Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**2-1** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**2-2** Sont autorisées sous condition :

#### **Dans le secteur Nh:**

Les constructions à destination de logement (y compris les annexes), l'installation de caravanes répondant aux besoins des gens du voyage.

Pour les parties de la zone Nh concernées par les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, délimitées sur le document graphique, seules sont autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes.

#### **Dans le secteur Na:**

Les extensions et le réaménagement des locaux liés à l'activité existante.

Toutefois les locaux existants et relevant de la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ne pourront être étendus.

**Dans le secteur Np:**

Les constructions légères et les installations strictement nécessaires au fonctionnement et à l'accueil du public dans le parc des 6 arpents.

**Dans le secteur Nes:**

Les constructions et les installations strictement nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement du parc de sports.

**Dans le secteur Nf :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les installations nécessaires à l'observation des paysages, de la faune et de la flore, à condition qu'elles constituent des aménagements réversibles, facilement et rapidement démontables ;

**Article N 3****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

**3-2 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

**ARTICLE N 4****Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

**4-2 Assainissement****4.2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

**En zone Nh** : à défaut de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, le dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

**4.2-2 Eaux pluviales**

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privées de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privées de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs

adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

### **Article N 5**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet

### **ARTICLE N 6**

#### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

##### **6-1 Règle générale**

###### **Dans le secteur Nh:**

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **4 mètres**.

###### **Dans le secteur Na:**

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **10 mètres**.

###### **Dans le secteur Np:**

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **2 mètres**.

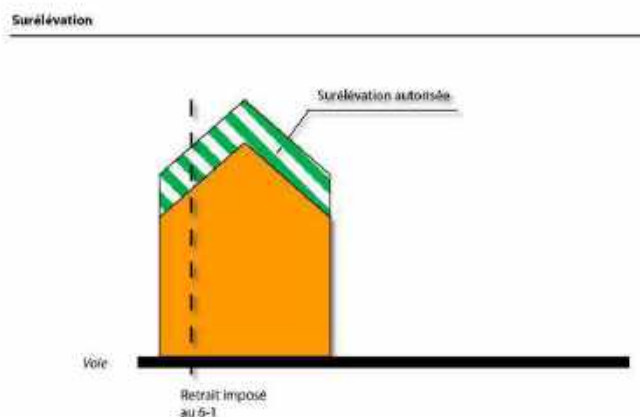
###### **Dans les secteurs Nes et Nf:**

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **2 mètres**.

##### **6-2 Règles particulières**

**6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**6-2-2** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**6-2-3** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## Article N 7

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Règle générale

Dans le secteur Nh:

Si aucune vue n'est créée, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

Si création de vue, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) sans pouvoir être inférieure à 4m.

Dans le secteur Na:

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de **6 mètres**.

~~Dans le secteur Np:~~

~~Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.~~

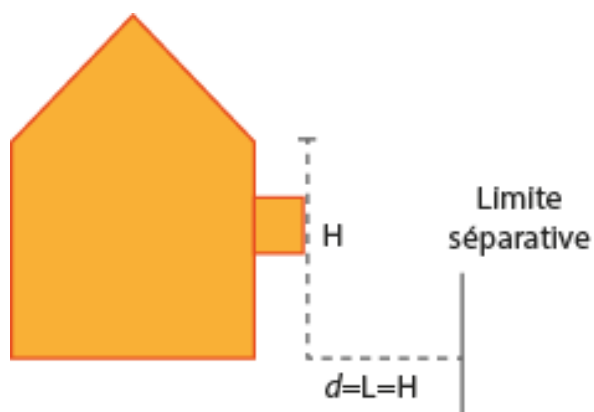
~~Dans les secteurs Np, Nes et Nf:~~

~~Dans le secteur Nes:~~

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.



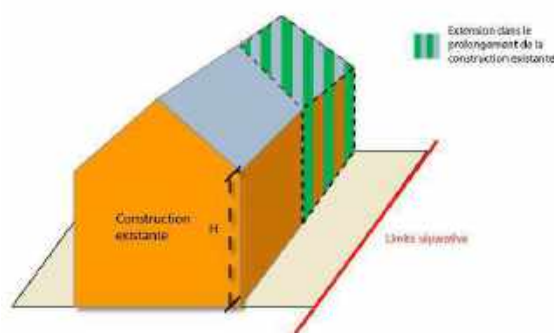


## 7-2 Règles particulières

**7-2-1** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6. Les voies privées fermées à la circulation publique ne sont pas concernées par l'article 6 (cf. Glossaire).

**7-2-3** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



**7-2-4** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE N 8

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

## ARTICLE N 9

**L'emprise au sol des constructions**

Dans le secteur Nh:

L'emprise au sol maximale est fixée à **20%** de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Na:

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

Dans le secteur Np:

L'emprise au sol maximale est fixée à **5%** de la superficie totale du terrain.

**Dans les secteurs Nes et Nf:**

Dans le secteur Nes:

L'emprise au sol maximale est fixée à **30%** de la superficie totale du terrain.

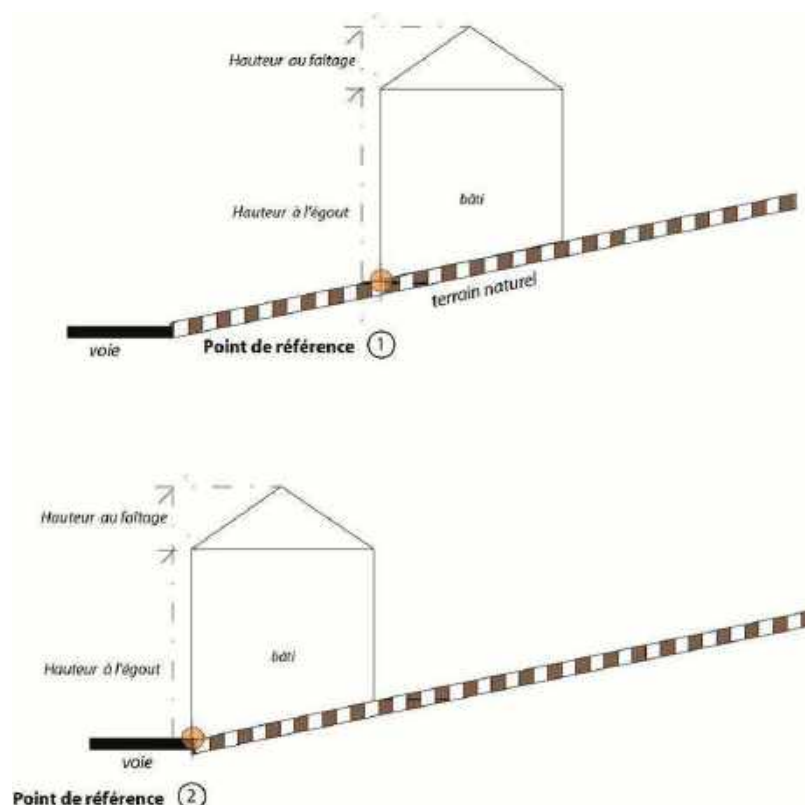
## ARTICLE N 10 La hauteur maximale des constructions

### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement



### 10-2 Règles générales

Dans le secteur Nh:

La hauteur des constructions ne peut excéder **3 mètres** à l'égout du toit et **6 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Dans le secteur Na:

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Dans le secteur Np:

La hauteur des constructions ne peut excéder **4 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Dans le secteur Nes:

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Dans le secteur Nf:

~~La hauteur des constructions n'est pas réglementée~~ **peut excéder 20 mètres au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).**

### **10-3 Règles particulières**

**10-3-1 :** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**10-3-2 :** La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

## **ARTICLE N 11**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de 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 constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

#### **11-1 Composition générale et volumétrie des constructions**

- **Les toitures**
- **Les constructions principales :**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit de dimensions courantes doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

Les tuiles de couleur noire sont proscrites.

#### - **Les constructions annexes :**

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

Pour les toitures des constructions annexes, le recours au shingle, bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

#### - **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture des façades. Les balustres et colonnes seront proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les menuiseries des volets et des fenêtres et devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles et/ou devront être intégrées dans le gros œuvre.

Les portes cochères existantes doivent être préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

### 11-2 Les éléments techniques

#### - Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### - Les rampes de parking

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### - Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### - Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

#### - Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils sont interdits sur les façades et devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### 11-3 Les clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

Les clôtures doivent être d'un modèle simple de type grillagé ou bois et doivent veiller à s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Pour le secteur Nh, les clôtures en parpaings enduits sont autorisées.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

**ARTICLE N 12****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules****12-1-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due.

(Exemple : pour une construction à destination de bureaux d'une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup>, il doit être réalisé :  $90/40 = 2,25$  **soit** 3 places à réaliser).

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation

- 2 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**En zone Nh :**

Pour les constructions à destination d'habitation

- 1 place par logement de moins de 3 pièces
- 2 places par logement de 3 pièces et plus

Pour les constructions comprenant 3 logements au moins :

- le stationnement des véhicules sera réalisé de manière préférentielle en sous-sol.
- les places commandées devront être limitées à 20% du nombre total de places de stationnement exigé.

Pour les constructions de plus de 30 logements, au minimum 70% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

**De plus, pour le secteur Nf uniquement :**

- Les aires de stationnement autorisées doivent être compatibles avec l'utilisation des espaces naturels et ne pas entraîner d'imperméabilisation du sol.

**12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à

destination d'habitation et régulièrement édiflée à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) il ne soit pas créé plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- et**
- b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

Toutefois, l'extension d'un logement disposant préalablement de 2 places de stationnement ne donne pas lieu à la réalisation de places supplémentaires si et seulement si, il n'est pas créé de nouveaux logements.

### **12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **12-3 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme**

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

### **12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### **Aires de stationnement et espaces de circulation**

- Les aires de stationnement (y compris en evergreen) et les espaces de circulation ne sont pas constitutifs d'espaces libres de pleine terre, ils doivent être localisés et réalisés dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

#### **Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

#### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant comme tels sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **En zone Nh :**

#### **Les espaces libres**

- **40 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.  
Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

- Les espaces végétalisés sur dalle seront considérés comme espaces de pleine terre à partir de 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

## **ARTICLE N 14 :** **Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet



# 6. RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2013

Modification n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 Novembre 2017



**Extrait du règlement  
dispositions générales et  
zone N avant modification**

---

# SOMMAIRE

---

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>5</b>
------------------------------------	----------

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Zone UCV .....	11
Zone UP .....	31
Zone UR .....	51
Zone UE.....	67
Zone URD .....	79
Zone UAE .....	97

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

Zone AUb .....	111
Zone AUp .....	127

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Zones A .....	143
Zones N .....	155

<b>DEFINITIONS – GLOSSAIRE.....</b>	<b>169</b>
-------------------------------------	------------

# INTRODUCTION

---

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de PIERRELAYE.

## Adaptations mineures

---

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Aires de stationnement

---

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

## Bâtiments détruits ou démolis

---

Au titre des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5, 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.

### Participation des constructeurs

---

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

### Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

- Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :
  - L. 102-13 relatif aux périmètres de travaux publics
  - L 111-9 et L 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique
  - L 421-5 relatif à la réalisation de réseaux
  - L. 111-6 à L. 111-10 relatif aux routes à grande circulation
- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

### Lotissement

---

En dérogation à l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement soumis a permis d'aménager ou à déclaration préalable les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

### Règles de construction

---

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

### Espaces boisés classés

---

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

### **Lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués**

---

Dans les zones de protection mentionnées sur le document graphique, comme marge de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière.

### **Voies classées à grandes circulations**

---

Au titre des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, la RD 14 est classée comme voie à grande circulation. A ce titre, hors site urbain constitué, dans une bande de 75 mètres à compter de l'axe de la voie, toute construction est interdite.

L'autoroute A15 est également classée comme voie à grande circulation. Ainsi, en dehors des parties urbanisées de la commune, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

### **Prévention du risque d'inondation pluviale**

---

Dans les zones traversées par un axe d'écoulement des eaux pluviales, identifié sur le document graphique, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- Dans les secteurs agricoles (A) ou naturels (N) éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Pourront toutefois faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt général, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangars, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

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

- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Certains travaux peuvent cependant faire exception à ces prescriptions, il s'agit :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer la construction à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des opérations d'aménagement (ZAC, lotissement,...) ou de construction, lorsqu'ils précisent dans une notice ou l'étude d'impact comportant un volet hydraulique, les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures,

les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

- des constructions situées en aval d'ouvrages publics ou privés dont la réalisation a eu pour objet ou pour effet de supprimer le risque d'inondation pluviale sur le terrain faisant l'objet de la demande d'autorisation d'utilisation du sol.

### **Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses**

---

Dans les zones UAE, UE, UP, URD, A, N impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées sur le document graphique, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

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

### **Prévention du risque lié à la présence de carrières**

---

A l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées jointe en annexe 7.1.c du PLU, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'Inspection Générale des Carrières devra être consultée pour tout projet d'aménagement situé dans ces zones.

### **Prévention du risque de mouvements de terrain lié à la dissolution du gypse**

---

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse dont la carte est jointe en annexe 7.1.c du PLU, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- l'assainissement autonome vivement déconseillé.

### **Prévention du risque retrait-gonflement des argiles / terrains alluvionnaires compressibles et zones humides**

---

Dans les zones concernées par ces risques identifiés dans l'annexe 7.1.c, il importe au constructeur de :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique « Sécheresse » (annexe 7.1.c) pour terrasser et fonder un ouvrage.

### **Accessibilité des personnes handicapées**

---

En application des dispositions de l'article L. 123-5 du Code l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone **N** couvre des espaces naturels qui doivent être préservés compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages en application des dispositions de l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme. Cette zone est de fait inconstructible.

Toutefois, plusieurs secteurs sont aujourd'hui dédiés à des usages spécifiques. Ces différents sites sont repérés, un dispositif réglementaire adapté à chacun d'eux est mis en place :

**Nh** : ce secteur identifie les secteurs d'habitat diffus

**Na** : ce secteur correspond à une entreprise

**Np** : ce secteur délimite le Parc des 6 Arpents

**Nes** : ce secteur correspond au Parc des Sports et au terrain de pétanque

### Plan de délimitation





**ARTICLE N 1****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces et d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, de bureaux à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les constructions de toute nature dans les zones non aedificandi de 10 mètres de largeur, délimitées sur le plan de zonage de part et d'autre des talwegs (axes de ruissellement) du Bocquet et de Malassis,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception des dispositions figurant à l'article 2.

Rappels :

1. Une partie de la zone délimitée sur le document graphique est concernée par les dispositions des articles L. 111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations. Les articles L. 111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme précise les constructions et installations pouvant toutefois être autorisées.
2. Les espaces boisés classés figurant comme tels sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 2****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

**2-2** Sont autorisées sous condition :

**Dans le secteur Nh:**

Les constructions à destination de logement (y compris les annexes), l'installation de caravanes répondant aux besoins des gens du voyage.

Pour les parties de la zone Nh concernées par les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme, délimitées sur le document graphique, seules sont autorisées l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes.

**Dans le secteur Na:**

Les extensions et le réaménagement des locaux liés à l'activité existante.

Toutefois les locaux existants et relevant de la législation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ne pourront être étendus.

**Dans le secteur Np:**

Les constructions légères et les installations strictement nécessaires au fonctionnement et à l'accueil du public dans le parc des 6 arpents.

**Dans le secteur Nes:**

Les constructions et les installations strictement nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement du parc de sports.

**Article N 3****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

**3-2 Les voies nouvelles**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Toute voie nouvelle publique ou privée, de plus de 20 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours. La largeur d'emprise est de **5 mètres** minimum.

**ARTICLE N 4****Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

## 4-2 Assainissement

### 4.2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées.

**En zone Nh** : à défaut de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité de s'y raccorder, le dispositif d'assainissement individuel est obligatoire et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

### 4.2-2 Eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privées de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privées de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants...).

Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, la mise en œuvre de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales doit être privilégiée (notion de « zéro rejet »). La récupération des eaux pluviales notamment pour l'arrosage des espaces verts et de jardins est préconisée.

## 4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### 4-4. Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

### Article N 5

#### Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet

### ARTICLE N 6

#### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

##### 6-1 Règle générale

###### Dans le secteur Nh:

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **4 mètres**.

###### Dans le secteur Na:

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **10 mètres**.

###### Dans le secteur Np:

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **2 mètres**.

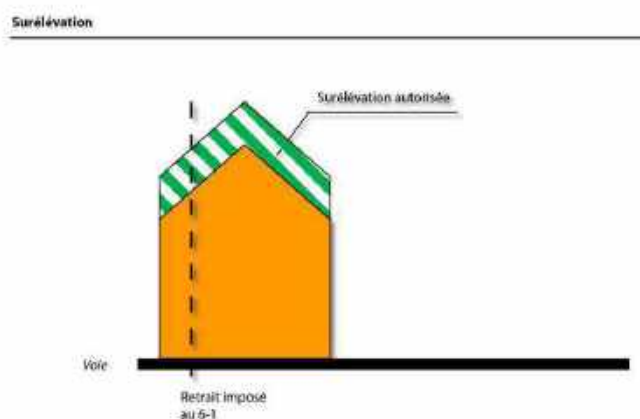
###### Dans le secteur Nes:

Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement avec un minimum de **2 mètres**.

##### 6-2 Règles particulières

**6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**6-2-2** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.



**6-2-3** Les dispositions du 6-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## Article N 7

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Règle générale

Dans le secteur Nh:

Si aucune vue n'est créée, les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

Si création de vue, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse) sans pouvoir être inférieure à 4m.

Dans le secteur Na:

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de **6 mètres**.

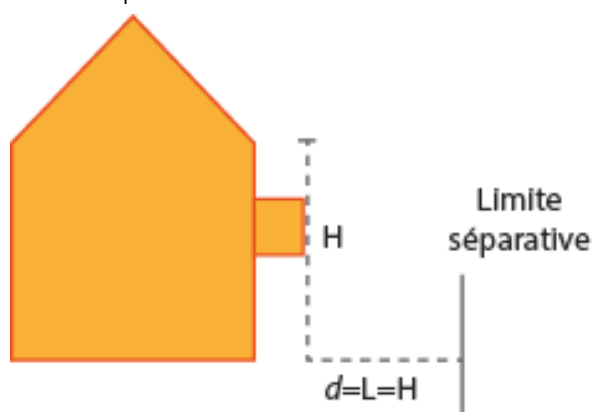
Dans le secteur Np:

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Dans le secteur Nes:

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

Dans le cas particulier d'un balcon ou d'une terrasse, la distance de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au droit des balcons et terrasses.

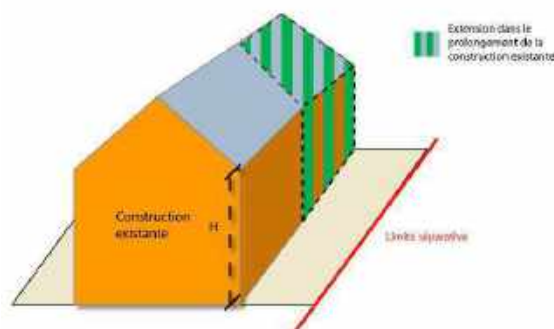


#### 7-2 Règles particulières

**7-2-1** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**7-2-2** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6. Les voies privées fermées à la circulation publique ne sont pas concernées par l'article 6 (cf. Glossaire).

**7-2-3** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas la règle définie au 7-1, son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.



**7-2-4** Les dispositions du 7-1 ne s'appliquent pas aux aménagements nécessaires à la réalisation de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## ARTICLE N 8

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

## ARTICLE N 9

**L'emprise au sol des constructions**

Dans le secteur Nh:

L'emprise au sol maximale est fixée à **20%** de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Na:

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

Dans le secteur Np:

L'emprise au sol maximale est fixée à **5%** de la superficie totale du terrain.

Dans le secteur Nes:

L'emprise au sol maximale est fixée à **30%** de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE N 10

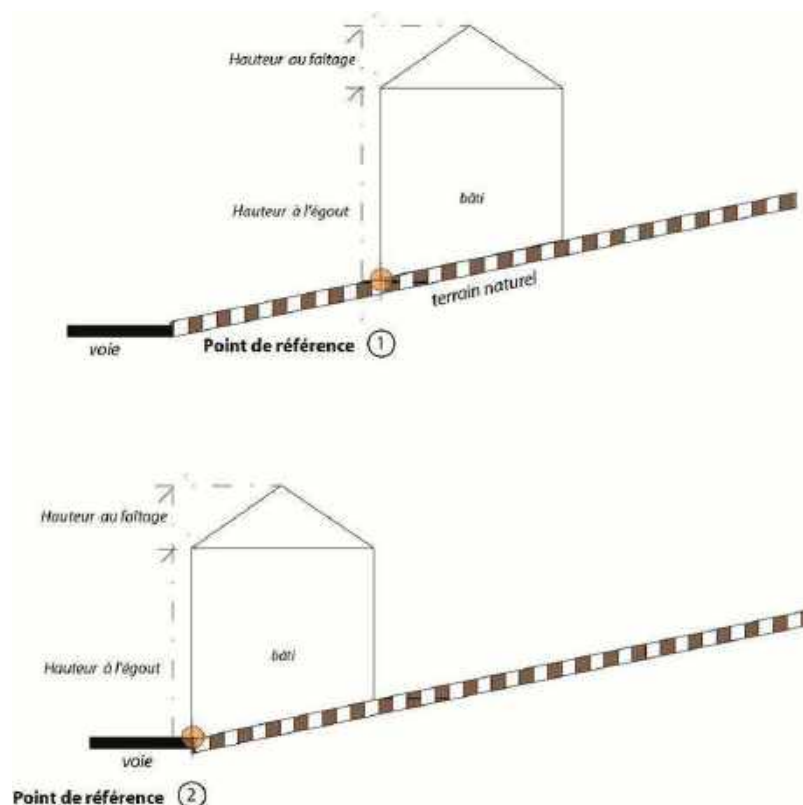
**La hauteur maximale des constructions**

### 10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîtage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement



## 10-2 Règles générales

Dans le secteur Nh:

La hauteur des constructions ne peut excéder **3 mètres** à l'égout du toit et **6 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Dans le secteur Na:

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Dans le secteur Np:

La hauteur des constructions ne peut excéder **4 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

Dans le secteur Nes:

La hauteur des constructions ne peut excéder **10 mètres** au faîtage (ou à l'acrotère et ouvrages techniques compris pour les toitures terrasses).

## 10-3 Règles particulières

**10-3-1** : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013).

**10-3-2** : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

**ARTICLE N 11****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de 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 constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions****- Les toitures****- Les constructions principales :**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Les toitures à deux pentes ou présentant toute autre forme sont autorisées sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le paysage.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les lucarnes et les châssis de toit de dimensions courantes doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Ils seront intégrés à la trame des ouvertures en façade et au pan de toiture (pose encastrée). La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite.

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

La tuile, l'ardoise ou matériaux de module et d'aspect similaires, le zinc ou le cuivre seront utilisés.

Les plaques ondulées présentant l'aspect de la tôle ou du plastique tel que les plaques de polycarbonate, les bardeaux ayant l'aspect d'asphalte sont interdits.

Les tuiles de couleur noire sont proscrites.

**- Les constructions annexes :**

Elles doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.



Pour les toitures des constructions annexes, le recours au shingle, bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre imitant la tuile ou l'ardoise est autorisé ainsi que les plaques de polycarbonate non ondulées.

#### - **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans le respect de l'identité authentique et rurale de la commune.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les modénatures et décors de façade devront être en harmonie avec l'architecture des façades. Les balustres et colonnes seront proscrits.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les menuiseries des volets et des fenêtres et devront s'harmoniser avec la composition des façades.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles et/ou devront être intégrées dans le gros œuvre.

Les portes cochères existantes doivent être préservées et restaurées dans la mesure du possible.

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

### **11-2 Les éléments techniques**

#### - **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### - **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### - **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### - **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Ils sont interdits sur les façades et devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

### 11-3 Les clôtures :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres**.

Les clôtures doivent être très largement ajourées et ne doivent pas comprendre de partie pleine afin notamment de ne pas empêcher la circulation des animaux et participer ainsi à la préservation des corridors écologiques.

Les clôtures doivent être d'un modèle simple de type grillagé ou bois et doivent veiller à s'intégrer de manière harmonieuse dans l'environnement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou destinés à un autre usage est interdit.

Pour le secteur Nh, les clôtures en parpaings enduits sont autorisées.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## ARTICLE N 12

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

#### 12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

##### 12-1-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, ou de création de plusieurs logements à l'intérieur d'une même construction, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes minimales à respecter sont définies ci-après en fonction de la nature de la construction. Le nombre total minimal de places de stationnement à réaliser issu des règles ci-après est arrondi au chiffre entier supérieur, c'est-à-dire que toute tranche commencée est due.

(Exemple : pour une construction à destination de bureaux d'une surface de plancher de 90 m<sup>2</sup>, il doit être réalisé :  $90/40 = 2,25$  **soit** 3 places à réaliser).

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation

- 2 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal

(proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**En zone Nh :**

Pour les constructions à destination d'habitation

- 1 place par logement de moins de 3 pièces
- 2 places par logement de 3 pièces et plus

Pour les constructions comprenant 3 logements au moins :

- le stationnement des véhicules sera réalisé de manière préférentielle en sous-sol.
- les places commandées devront être limitées à 20% du nombre total de places de stationnement exigé.

Pour les constructions de plus de 30 logements, au minimum 70% des places de stationnement doivent être intégrées dans le volume de la construction.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

**12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 02/07/2013) à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

a) il ne soit pas créé plus de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**et**

b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

Toutefois, l'extension d'un logement disposant préalablement de 2 places de stationnement ne donne pas lieu à la réalisation de places supplémentaires si et seulement si, il n'est pas créé de nouveaux logements.

**12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

**12-3 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme**

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

#### **12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N 13 :**

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### **Aires de stationnement et espaces de circulation**

- Les aires de stationnement (y compris en evergreen) et les espaces de circulation ne sont pas constitutifs d'espaces libres de pleine terre, ils doivent être localisés et réalisés dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

#### **Essences végétales**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

#### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant comme tels sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **En zone Nh :**

##### **Les espaces libres**

- **40 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.  
Ces espaces libres seront aménagés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Cette composition doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains

voisins et devra tenir compte du parti architectural retenu pour les constructions projetées.

- Les espaces végétalisés sur dalle seront considérés comme espaces de pleine terre à partir de 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

#### **ARTICLE N 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol**

---

Sans objet