

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Présentation de la modification n°2

---

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>PRESENTATION DES ELEMENTS MODIFIES .....</b>	<b>5</b>
Lotissement des Bleuets.....	6
Définitions et modalité d’application et d’interprétation des règles .....	17
Paysage urbain.....	25
Prise en compte des destinations et sous-destinations introduites par le décret n°2023-195 du 22/03/2023.....	28
Encadrement de la production de logements sociaux .....	48
Prise en compte de la décision du 21 avril 2023 du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, relative à la parcelle AK962 .....	49
Projets d’équipements publics .....	50
Stationnement .....	54
Conditions de desserte des terrains par les voies publiques .....	60
Emplacements réservés.....	61
Mise en cohérence du règlement graphique et du règlement graphique concernant le patrimoine. ....	62
Autres modifications sans incidence réglementaire .....	101

## Préambule

### Le Plan Local d'Urbanisme de Beauchamp

Le Plan Local d'Urbanisme de Beauchamp a été approuvé le 6 février 2020. Il a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, approuvée le 30 septembre 2021 et de deux mises à jour approuvées le 19 juin 2023 et le 6 mai 2024.

### Objets de l'évolution du PLU

La commune de Beauchamp souhaite procéder à des ajustements du PLU, avec pour objectif de :

- Faire évoluer les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur le lotissement des Bleuets.
- Clarifier certaines définitions du lexique et rédaction de règles.
- Faire évoluer les règles pour mieux répondre à l'objectif du PADD de « respecter l'identité paysagère de chaque quartier » ;
- Prendre en compte les destinations et sous-destinations introduites par le décret n°2023-195 du 22/03/2023.
- Encadrer plus clairement la production de logements sociaux.
- Prendre en compte la décision du 21 avril 2023 du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, relative à la parcelle AK962.
- Faciliter la réalisation des projets d'équipements publics.
- Ajuster les règles de stationnement en cohérence avec le décret n°2023-195 du 22/03/2023 et pour faciliter les projets d'activités de services avec accueil d'une clientèle.
- Faciliter l'accès aux terrains en zone d'activités économiques (UI).
- Mettre à jour les annexes du règlement.
- Mettre à jour les annexes du PLU.

### Choix de la procédure de modification

Les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme sont encadrées par les articles L.153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme tandis que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-40 du code de l'urbanisme.

Selon l'article L153-31 « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

*« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

**Ce n'est pas le cas des ajustements prévus dans cette procédure.**

En revanche, selon l'article L153-36 et 37

*« sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

De plus, l'article L153-41 indique que

*« le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code »*

**Par conséquent, dans ce cadre réglementaire et au regard des modifications envisagées, la procédure retenue est donc la modification du PLU.**

## Présentation des éléments modifiés

### Clé de lecture pour la présentation des modifications

Les modifications apportées au PLU sont présentées de la manière suivante :

**Pour les textes :**

- Texte noir : texte aujourd’hui en vigueur, ne faisant pas l’objet de modification,
- ~~Texte rouge barré~~ : texte aujourd’hui en vigueur, supprimé par la modification du PLU,
- Texte rouge : nouveau texte introduit par la modification du PLU,

**Pour les éléments graphiques :**

Élément graphique en vigueur <u>avant</u> la modification	Élément graphique en vigueur <u>après</u> modification

## Lotissement des Bleuets

### ❖ Contexte et objectifs

Lors de sa révision le 6 février 2020, le PLU de Beauchamp a instauré un « Périmètre de Gel de la Constructibilité », en vertu de l'article L151-41-5 du Code de l'urbanisme.

Cet article précise que le règlement peut délimiter des servitudes interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Aucun projet d'aménagement global n'a été défini depuis.

En 2020, l'instauration de cette servitude se justifiait notamment par la nécessité de phaser et maîtriser le développement de la commune, en particulier de son centre-ville, dans un contexte de très forte dynamique immobilière et de réflexion opérationnelle concernant l'aménagement de l'îlot triangle (230 logements + commerces/activités).

Bien que maîtrisée, la dynamique immobilière et démographique reste forte. Si les tendances démographiques observées par l'INSEE se poursuivent, la population légale de la commune en 2030 devrait être proche de 12 500 habitants, contre un objectif affiché dans le PADD de 11 000 habitants à l'horizon 2030<sup>1</sup>.

Parallèlement, l'aménagement de l'îlot « triangle » n'a pas encore débuté.

Les enjeux qui ont présidé à l'instauration de ce « Périmètre de Gel de la Constructibilité », sont donc toujours présents.

Or, sans évolution du PLU, ce sont les règles de la zone UA qui s'appliqueraient sur ce secteur, dégageant ainsi un potentiel de plusieurs dizaines de logements, avec des effets délétères potentiellement forts pour les équilibres sociaux, démographiques, économiques, infrastructurels, en équipement... de la commune. Ce scénario apparaît d'autant plus plausible que le quartier du lotissement des Bleuets bénéficie d'une forte attractivité auprès de promoteurs immobiliers (avant 2020, plusieurs projets d'envergure étaient en réflexion).

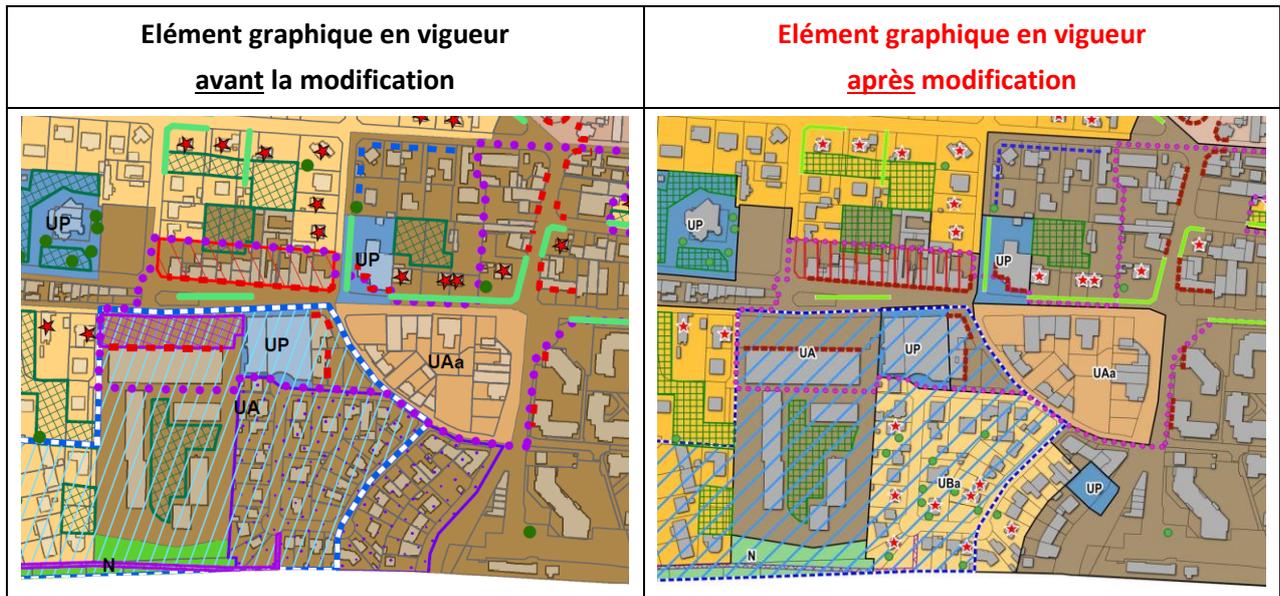
Il s'agit donc de faire évoluer le PLU pour assurer la poursuite de la maîtrise du développement urbain, y compris une fois les effets du « périmètre de gel de la constructibilité » devenus caduques, tout en répondant aux objectifs du PADD « d'inscrire le centre-ville et les abords de la gare en secteur de développement privilégié » et de « privilégier la production de nouveaux logements [...] près du pôle gare ».

---

<sup>1</sup> Voir le tableau « POPLEG T1 - Populations légales » de l'INSEE à Beauchamp

## ❖ Modifications apportées en conséquence

### • Règlement graphique



- ⇒ *Suppression du périmètre de gel de la constructibilité.*
- ⇒ *Remplacement d'une partie de la zone UA par un secteur UBa et une zone UP.*
- ⇒ *Repérage de bâtiments remarquables.*
- ⇒ *Repérage d'arbres remarquables.*

### • Règlement écrit

#### Article UB-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

##### DISPOSITIONS GENERALES

##### Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBa

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 20 m de profondeur, comptés depuis la limite de l'alignement ou depuis les limites d'une voie ouverte à la circulation automobile publique (absence de système de fermeture) et répondant aux prescriptions de l'article UB-16.

##### Dans le secteur UBa uniquement

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.
- Les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 18 m de profondeur, comptés depuis la limite de l'alignement ou depuis les limites d'une voie ouverte à la circulation automobile publique (absence de système de fermeture) et répondant aux prescriptions de l'article UB-16.

##### Dans l'ensemble de la zone UB

- Au-delà de la bande de constructibilité **de 20 m de profondeur**, seuls sont autorisés :
  - Les constructions, dès lors que le terrain est concerné par une ou plusieurs protections au titre de d'arbres remarquables ou d'espaces verts protégés (article 13), et dont la localisation en tout ou partie à l'intérieur de

la bande de constructibilité constitue une gêne au respect de la règle générale du présent article; l'emprise maximum autorisée au-delà de la bande de constructibilité est limitée à :

- L'équivalent de la surface d'espaces verts protégés repérés à l'intérieur de la bande constructible ;
  - Une surface forfaitaire de 50 m<sup>2</sup> par arbre remarquable, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> maximum par terrain.
  - Ces deux types de surfaces ne sont pas cumulables sur un même terrain.
  - Les travaux d'aménagement et de surélévation des constructions existantes ;
  - Les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ;
  - Les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
  - les annexes, piscines et terrasses.
- Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 m par rapport à la verticale de la façade orientée vers l'emprise publique.
- Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.

[...]

#### **Article UB-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

[...]

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

- Les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.
- Seules les constructions annexes, peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain.
- **En cas de retrait**, il convient de respecter les distances minimales suivantes :

##### Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBa

- En cas de façade avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieur à 5 m par rapport aux limites séparatives latérales ou à 10 m par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.
- En cas de façade sans baie : le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieure à 3 m par rapport aux limites séparatives latérales ou sans être inférieur à 6 m par rapport aux limites de fond de terrain.

##### Dans le secteur UBa uniquement

- En cas de façade avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à 5 m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.
  - En cas de façade sans baie : le retrait doit être au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.
- Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 2 m.
- Il ne peut y avoir sur un même terrain une construction principale et une annexe implantée sur des limites séparatives latérales différentes.

**Toutefois, en secteur UBa uniquement, cette prescription ne s'applique pas pour les terrains qui présentent une largeur sur rue inférieure ou égale à 10 mètres**

## Article UB-7 : Emprise au sol des constructions

[...]

### **DISPOSITIONS GENERALES**

- Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBa, l'emprise maximale des constructions est fixée à 50%.
- Dans le secteur UBa uniquement, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30%.
- Dans le cas de terrains dont plus de 50% de leur surface est concernée par la trame de risque d'inondation repérée sur le plan de zonage, l'emprise maximale des constructions est fixée à 40%.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Dans l'ensemble de la zone UB, hors secteur UBa,
  - L'emprise maximale des constructions est portée à 55% en cas d'extension de construction repérée au titre du patrimoine bâti remarquable (article 10).
  - Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Dans le secteur UBa,
  - L'emprise maximale des constructions est portée à 35% en cas d'extension de construction repérée au titre du patrimoine bâti remarquable (article 10).
  - Sans préjudice pour l'article UB-12, une extension maximale de 40m<sup>2</sup> est permise :
    - Pour les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article.
    - Dans le cas de travaux d'extension de la construction principale qui porteraient l'emprise au sol au-delà du maximum autorisé par l'application du présent article.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions sur le domaine public ferroviaire.

## Article UB-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

[...]

### **FACADES**

#### **Aspect des façades :**

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- Les constructions ou installations de style régional étranger à la région sont interdites.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les façades dont la longueur est supérieure à 25 m doivent être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées, éléments en attique...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.
- Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions et des constructions réhabilités ne doivent pas être visibles depuis la rue.
- Les façades en attique doivent être en retrait d'au moins 1,50 m par rapport aux façades des étages inférieurs.
- Les devantures des commerces et services doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.

- Lors du ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures devront être maintenues ou reproduites à l'identique.

#### **Aspect des matériaux et couleurs :**

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.

### **TOITURES**

#### Dans l'ensemble de la zone UB :

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les toitures de type « Mansard » sont interdites.
- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes, les toitures à pentes seront composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux à quatre pentes.
- ~~Les toitures-terrasses, hors terrasses d'agrément privatives, sont autorisées à condition de ne pas excéder 40 % de la surface totale de la couverture par construction.~~
- Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- ~~Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions (coloris de la toiture et au nu du plan de couverture notamment).~~
- L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) est admise.
- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs jouées seront verticales. La somme des largeurs de châssis ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.

#### Dans la zone UB, hors secteur UBa :

- Les toitures-terrasses, hors terrasses d'agrément privatives, sont autorisées à condition de ne pas excéder 40 % de la surface totale de la couverture par construction.

#### Dans le secteur UBa uniquement :

- En cas de construction neuves, les constructions doivent présenter un pignon sur rue et au moins une partie de leur faitage orienté perpendiculairement à l'alignement.
- A l'exception des vérandas, des toitures-terrasses, et des annexes, les toitures à pentes seront composées d'un ou plusieurs éléments présentant deux pentes maximum. Cela n'interdit pas de recourir aux croupettes.

[...]

**ANNEXE 1 : LISTE DES PATRIMOINES BATIS PROTEGES****Eléments repérés individuellement**

Numéro de voie	Nom de Chaussée	parcelle	Photo
9	Avenue Alfred de Musset	AD0052	
[...]			
12	Avenue Jules Vernes	AI515	
14	Avenue Jules Vernes	AI1106	
17	Avenue Jules Vernes	AI484	

Numéro de voie	Nom de Chaussée	parcelle	Photo
23	Avenue Jules Vernes	AI487	
22	Avenue Jules Vernes	AI512	
33	Avenue Jules Vernes	AI659	
24	Avenue Alexandre Dumas	AI495	
16	Avenue Alexandre Dumas	AI498	

**ANNEXE 2 : LISTE DES ARBRES PROTEGES**

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
8	Allée Charles Couperin	AC0346	Orme Charme commun	
[...]				
17	Avenue Jules Vernes	AI484	Abies	
20	Avenue Jules Vernes	AI1104	Tuya orientalis	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
14	Avenue Jules Vernes	AI1106	Chêne	
33	Avenue Jules Vernes	AI659	Robinet	
22	Avenue Jules Vernes	AI512	Chêne	
22	Avenue Jules Vernes	AI512	Marronnier blanc	
22	Avenue Jules Vernes	AI512	Erable à feuille de Fresne	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
19	Avenue Alexandre Dumas	AI511	Murier blanc	
20	Avenue Alexandre Dumas	AI497	Pin	
16	Avenue Alexandre Dumas	AI498	Abies bleu	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
3	Avenue Alexandre Dumas	A1508	Pin	
23	Avenue Jules Vernes	A1487	Marronnier	

## Définitions et modalité d'application et d'interprétation des règles

### ❖ Contexte et objectifs

Tel qu'elles sont rédigées, certaines dispositions règlementaires peuvent entraîner des difficultés de compréhension et/ou d'application. La modification du PLU vise donc à clarifier les dispositions en question.

### ❖ Modifications apportées en conséquence

#### Notion de « sinistre ».

*Le règlement autorise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, y compris lorsque celui-ci ne respectait pas les règles du PLU, uniquement en cas de destruction par sinistre. Toutefois la notion de sinistre a été supprimée de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme.*

- Règlement écrit - lexique

#### Reconstruction à l'identique après destruction

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ~~par sinistre (événement causant des dommages à la construction et entraînant une déclaration de sinistre auprès des assurances)~~ depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du présent PLU.

- Règlement écrit – zones UA/UB/UH/UP

#### Articles [...] -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles ci-contre ~~ou en cas de sinistre~~. Cette règle ne s'applique pas sur les « ensembles bâtis remarquables ».

#### Définition des annexes

*La définition des annexes apparaît en pratique ambiguë, concernant les règles à appliquer aux pergolas, auvents, carports, vérandas...*

- Règlement écrit - lexique

#### Annexe

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contigüe, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

**Les dimensions maximales sont les suivantes : 2,80 m de hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4 m de hauteur au faitage, avec une surface maximale de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

**Les pergolas, auvents, carports et terrasses sont considérés comme des annexes, mais peuvent être contigus de la construction principale et ne sont pas tenus de respecter les dimensions mentionnées ci-avant.**

**Les vérandas sont constitutives d'une extension.**

#### Définition d'un auvent

*La mention de « auvent » introduite dans la définition de l'annexe nécessite d'être précisée.*

- Règlement écrit - lexique

### Auvent

Un auvent est une couverture en saillie, fixée à une construction principale, destinée à protéger des intempéries ou du soleil. Il est composé d'un toit sans murs porteurs latéraux, et reste ouvert sur au moins trois côtés. Il constitue une annexe, avec une hauteur maximale de 3m.

### Définition d'un carport

*La mention de « carport » introduite dans la définition de l'annexe nécessite d'être précisée.*

- Règlement écrit - lexique

### Carport

Un carport est un abri extérieur destiné à protéger les véhicules à moteur des intempéries. Il est structurellement indépendant de la construction principale, composé d'un toit et ouvert sur au moins 2 côtés. Il est constitutif d'une annexe. Il peut être contigu de la construction principale et ses dimensions maximales sont les suivantes : **3,5 m de hauteur totale, avec une surface maximale de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**

### Définition d'une pergola

*La mention de « pergola » introduite dans la définition de l'annexe nécessite d'être précisée.*

- Règlement écrit - lexique

### Pergola

Construction légère ouverte composée de poteaux ou piliers espacés qui soutiennent des poutres et une couverture. Sa hauteur maximale est limitée à 3 mètres.

### Définition de « véranda »

*La notion de véranda est utilisée dans le règlement, mais n'est pas définie.*

- Règlement écrit - lexique

### Véranda

Une véranda est une pièce dont les parois verticales sont vitrées à plus de 80%, contiguë et disposant d'un accès direct à une construction principale. Sa hauteur maximale est limitée à 3,5 m, compté depuis la partie haute du plancher. Sa surface est prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

### Définition des baies

*La définition des baies dans le règlement restreint les possibilités d'éclairage des pièces. Elle pourrait être assouplie, tout en préservant l'intimité de chacun.*

- Règlement écrit - lexique

### Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...).

**Ne sont pas considérées** comme une baie, au titre du présent règlement :

- Les ouvertures dans une toiture en pente situées au moins à 1,90 m au-dessus du plancher des pièces éclairées aux étages ;
- Les ouvertures situées à plus de 2,60 m au-dessus du plancher des pièces éclairées ;
- Les ouvertures situées à moins de 0,60 m au-dessus du niveau du terrain après travaux ;
- Les pavés de verre ;
- Les châssis fixes et à vitrage non transparent ;

Les éléments en saillies accessibles (balcons, terrasses...) sont considérés comme des baies.

## Définition des toitures terrasses

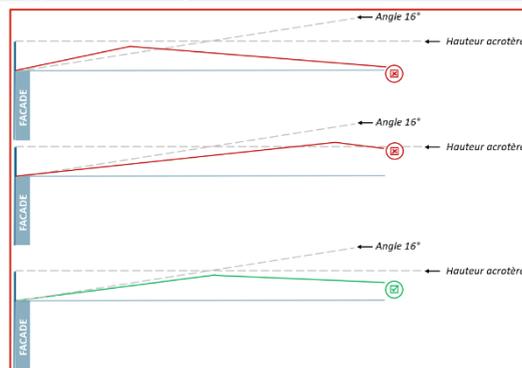
La définition des toitures-terrasses et des toitures à faible pente apparaît ambiguë.

- **Règlement écrit - lexique**

### Toiture terrasse ou à faible pente

Pour l'application du règlement, les toitures dont la pente est faible (30% 16° maximum) et dont le point le plus haut est inférieur à celui de l'acrotère sont considérées de la même façon que les toitures terrasses.

+ Ajout du schéma ci-contre



### Hauteur de construction

**Hauteur à l'acrotère** : mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente (30° 16° maximum).

## Définition de « sous-sol »

La notion de sous-sol est utilisée dans le règlement, mais n'est pas définie.

- **Règlement écrit - lexique**

### Sous-sol

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du terrain après travaux. Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont 1 m maximum de la hauteur émerge au-dessus du niveau du terrain après travaux sur au moins la totalité d'une des façades.

## Définition de l'extension

Au-delà d'une augmentation de plus de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, les projets ne sont plus à considérer comme des extensions, mais comme de nouvelles constructions, en cohérence avec l'objectif du PADD de préserver les espaces verts de la commune.

### Extension

L'extension consiste en un agrandissement horizontal ou vertical (par surélévation, excavation ou agrandissement) de la construction existante ~~présentant des dimensions inférieures à celle-ci~~. Elle ne peut dépasser :

- ni une augmentation de plus de 50% de l'emprise ~~bâtie au sol~~ existante,
- ni, pour les extensions horizontales, la hauteur maximale de la construction existante ~~à la date d'approbation du présent PLU~~.

L'extension ~~peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et~~ doit être accolée à la construction existante.

Dans tout les cas, l'extension doit être conforme aux règles de la zone ou du secteur dans le/laquelle elle se situe.

*Pour rappel : la hauteur maximale de l'extension horizontale ou verticale est identique à la hauteur maximale au faitage admise au règlement de la zone concernée*

## Définition des arbres de haute tige

La notion d' « arbre de haute tige » est utilisée dans le règlement, mais n'est pas définie.

- **Règlement écrit – Lexique**

### Arbre

2 types d'arbres sont pris en compte pour l'application du règlement :

- Arbres de haute tige : il s'agit d'arbres dont la hauteur à terme est supérieure à 15 m. Exemple : aulnes, bouleaux, cèdres, charmes, chênes, érables, frênes, hêtres, marronniers, merisier, ormes, peupliers, tilleuls...
- Arbres à moyen développement : il s'agit d'arbres dont la hauteur à terme est comprise entre 8 m et 15 m. Par exemple : alisiers, aubépine, houx, lilas, muriers, noisetiers, saule, sureaux, arbres fruitiers... *et aussi*

*certaines variétés d'arbres listés dans la catégorie haute tige (charme houblon, érables de Montpellier, ormes de Lutèce, tilleul de Mongolie...)*

## Obligation de planter

*En zone UB, le règlement impose différents types de plantation, sans préciser s'ils sont ou non cumulatifs.*

- **Règlement écrit – Zone UB**

Article UB-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- La plantation d'un arbre est imposée par tranches d'espaces libres (incluant les arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter) en fonction des ratios suivants :
  - Un arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres.
  - OU**
  - Un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espaces libres

## Calcul de l'emprise au sol

*La définition de l'emprise au sol est ambiguë concernant les terrasses comprises entre 20cm et 80cm de hauteur.*

- **Règlement écrit - lexique**

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, **exception faite** :

- [...]
- des terrasses non couvertes, de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevées de 20 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- des ouvrages enterrés.

**Sont inclus** dans le calcul de l'emprise au sol : toutes constructions ou parties de **construction maçonnée**, telles que les terrasses de plus de **80 20 cm de haut**, les terrasses couvertes, les piscines, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de **2m<sup>2</sup>**, les rampes d'accès de parkings collectifs, les stationnements extérieurs couverts.

L'emprise au sol maximum est définie par zone et par unité foncière.

### Assiette de calcul de la densité minimale d'arbres en zone Ui

*Le règlement de la zone Ui impose un minimum de 1 arbre pour 100m<sup>2</sup> d'espaces libres. A la lecture de la règle, plusieurs assiettes de calcul peuvent être envisagées. Il s'agit donc de préciser celle-ci.*

- **Règlement écrit – zone Ui**

Article UI-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

#### DISPOSITIONS GENERALES

Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

Au moins 45 % des espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

[...]

#### PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

[...]

La plantation d'un arbre est imposée par tranches d'espaces libres (incluant les arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter) en fonction du ratio de :

- 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espaces **restés libres après construction et aménagement des espaces de circulation et de stationnement.**

OU

- 2 arbres à moyen développement pour 50m<sup>2</sup> d'espaces restés libres après construction et aménagement des espaces de circulation et de stationnement.

**Champ d'application des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone UA**

*Le règlement de la zone UA indique que les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté. Toutefois, la formulation pourrait laisser supposer que la possibilité d'implantation à l'alignement ne doit pas prendre en compte l'alignement projeté. Il s'agit donc de préciser et clarifier la règle.*

**Article UA-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement **existant ou projeté** ou en respectant un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement existant ou projeté.

**En secteur UA**Ab****, les constructions dont le rez-de-chaussée est à destination de logement doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m depuis l'alignement existant ou projeté.

**Dans le reste de la zone UA**, les constructions dont le rez-de-chaussée est à destination de logement doivent :

- Soit être implantées avec un recul minimum de 4 m depuis l'alignement existant ou projeté ;
- Soit être implantées à l'alignement **existant ou projeté** à condition de disposer d'un premier niveau de plancher habitable situé entre 1 m et 1,5 m au-dessus du niveau du trottoir au droit de la construction.

En cas de recul : si la construction est à destination principale de logement, la continuité de l'alignement **existant ou projeté** doit être assurée par une clôture d'une hauteur maximum de 1,80m, composée d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté d'une grille ajourée. [...]

**Champ d'application des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

*Le lexique donne une définition de l'emprise publique plus large que le champ d'application des articles relatifs à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (articles 4).*

*La notion de « travaux sur des bâtiments existants » nécessitent par ailleurs d'être précisée.*

- **Règlement écrit – articles 4 (toute zone)**

**Articles UA/UB/UC/UH/UI/UP/N -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- ~~voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;~~
- **Emprises publiques telles que définies dans le lexique ;**
- voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 5 m relèvent de l'article 5).

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;

en cas de travaux (**y compris extension et surélévation**) sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, [...]

**Encadrement de la destination des constructions, de l'usage des sols et de la nature des activités en zone Naturelle**

*Une lecture non attentive des articles 1 et 2 de la zone N pourrait laisser penser que ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est nécessairement autorisé ou encadré par l'article 2.*

- **Règlement écrit – zone N**

### Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

#### Sont interdits :

- ~~Les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'industrie et d'entrepôt ;~~
- ~~Tout usage, destination, affectation, constructions, installation et aménagement non cités à l'article N-2.~~
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges ;
- Les constructions en sous-sols.

### Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- En secteur Np, les constructions, installations et aménagements destinés à répondre aux besoins liés à l'accueil du public, à des activités de détente et de loisirs ou à l'entretien du site.
- Dans le reste de la zone N : les constructions à destination d'abri de jardin et **installation légère** d'une hauteur maximum de 2,50 m et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> maximum par terrain.
- **Dans l'ensemble de la zone N**
- ~~L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :~~
  - De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - D'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - De la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
  - Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
    - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
    - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
    - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
    - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

### **Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

*La notion de « travaux sur des bâtiments existants » mérite d'être clarifiée. Il convient de préciser que cela inclut notamment les extensions et les surélévations.*

- **Règlement écrit – articles 5 et article 6 (UA, UB, UC, UH)**

### Article UA/UB/UC/UH/UI/UP/N -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### CHAMP D'APPLICATION

- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :*
  - les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
  - en cas de travaux (**y compris extension et surélévation**) sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dans la limite de 30 cm d'épaisseur ;

## Article UA/UB/UC/UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

### CHAMP D'APPLICATION

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
  - les perrons non clos et escaliers d'accès.
  - en cas de travaux (*y compris extension et surélévation*) sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dans la limite de 30 cm d'épaisseur ;

### Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UH

En zone UH, l'implantation des constructions en limite séparative n'est pas autorisée, mais la rédaction de la règle peut prêter à confusion.

- **Règlement écrit – Zone UH**

## Article UH-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### CHAMP D'APPLICATION

[...]

### DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives :

- **En cas de façade avec baie(s)** : le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieur à 5 m par rapport aux limites séparatives latérales ou à 10 m par rapport aux limites de fond de terrain.
- **En cas de façade sans baie** : le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieur à 4 m par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait minimum est fixé à 8 m par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.
- Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 2 m.

**Seules** les constructions annexes, peuvent être implantées sur les limites séparatives **ou en respectant un retrait minimum de 2 m.**

**En cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :**

- ~~En cas de façade avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieur à 5 m par rapport aux limites séparatives latérales ou à 10 m par rapport aux limites de fond de terrain.~~
- ~~En cas de façade sans baie : le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, sans être inférieur à 4 m par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait minimum est fixé à 8 m par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.~~
- ~~Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en respectant un retrait minimum de 2 m.~~

[...]

### Caractéristiques acoustiques des bâtiments existants

Avec un objectif de pédagogie, il est souhaité rappeler les dispositions des articles R154-4 et R154-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatifs à l'isolation acoustiques des constructions existantes.

- **Règlement écrit – Dispositions générales**

### Caractéristiques acoustiques des bâtiments existants

Au titre des articles R154-4 et R154-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, il est rappelé que dans des zones particulièrement exposées au bruit, certains travaux de rénovation peuvent être soumis à obligation d'améliorer l'isolation acoustique des bâtiments.

## Espaces Verts Protégés

*Avec un objectif de pédagogie, il est souhaité rappeler que les coupes et abatages d'éléments boisés repérés par le PLU peuvent être dispensés de déclaration préalable.*

### Article UA/UB/UC/UH/UI/UP 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

#### LES « ESPACES VERTS PROTEGES » (EVP)

- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.
- Les voies de desserte interne sont autorisées, à condition de répondre aux critères suivants :
  - Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain,
  - Une emprise maximum de 5 m de largeur
  - Un traitement perméable
  - Une voie de desserte maximum par terrain.
  - L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces doivent être évités et sont soumis à déclaration préalable, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre et **pour tout autre cas répondant aux exceptions listées à l'article Article R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.**
- En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

## Paysage urbain

### ❖ Contexte et objectifs

Le PLU permet des évolutions de formes urbaines et du paysage qui peuvent ponctuellement contrevenir à l'objectif du PADD de « respecter l'identité paysagère de chaque quartier ».

### ❖ Modifications apportées en conséquence

#### Règles de hauteur en zone N

*Le règlement édicte une disposition relative aux « constructions ou installations d'intérêt collectif ou services publics », mais elles ne sont pas autorisées dans la zone.*

#### • Règlement écrit – zone N

##### Article N-8 : Hauteur des constructions

[...]

##### **DISPOSITIONS GENERALES**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 5 m, réduite à 2,50 m pour les abris de jardin.

~~Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations d'intérêt collectif ou services publics, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.~~

[...]

#### Encadrement des travaux d'isolation par l'extérieur

*Les travaux d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation et d'emprise au sol. Le Code de l'urbanisme applique la même logique, mais dans une limite de 30 cm (art. R.152-6).*

##### Article UA/UB/UC/UH/UI-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **CHAMP D'APPLICATION**

*Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :*

- voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques ;
- voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 5 m relèvent de l'article 5).

*Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :*

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, **dans la limite de 30 cm d'épaisseur** ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

[...]

##### Article UA/UB/UC/UH/UI-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### **CHAMP D'APPLICATION**

*Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :*

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, **dans la limite de 30 cm d'épaisseur** ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;

- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

[...]

#### **ARTICLE UA/UB/UC/UH-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

##### **CHAMP D'APPLICATION**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, **dans la limite de 30 cm d'épaisseur** ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

#### **Aspect et composition des clôtures sur rue et sur limites séparatives**

*Les règles du PLU concernant les clôtures sont relativement strictes et ne correspondent pas nécessairement aux attentes esthétiques contemporaines. Elles ne règlementent pas non plus les portails et portillons.*

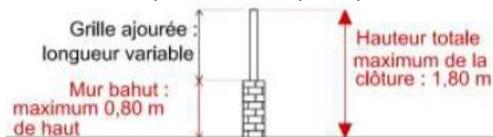
- **Règlement écrit – zone UA/UB/UC/UH**

#### **Article UA/UB/UC/UH-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

[...]

##### **Pour les clôtures sur rue :**

- La hauteur totale ne peut pas excéder 1,80 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2 m (sur une largeur maximum de 0,60 cm). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.
- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
- Elles sont constituées d'un muret ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté **d'une grille ajourée éventuellement doublée d'un festonnage d'un dispositif ajouré ou jointif avec une obligation de respecter un jour d'un minimum de 10 centimètres entre le muret et le dispositif**. La hauteur maximale du mur bahut est portée à 1 m pour permettre l'intégration de coffrets techniques existants.



- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

##### **Pour les clôtures en limites séparatives :**

- Leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2 m.
- Elles peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou **simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), de lisses en fer ou aluminium, et doublées de haies vives** constituée d'un mur plein, d'une grille, d'un treillage, d'un système à clairevoie, doublé ou non d'une haie vive ; ou simplement d'une haie vive.

##### **Pour les portails et portillons**

- Leur hauteur ne doit pas dépasser celle de la clôture sur rue.
- Ils doivent être traités en harmonie avec le reste de la clôture sur rue (aspect, coloris, matériaux...).
- 1 seul portail est autorisé par terrain et par voie d'accès.
- La largeur des portails d'accès doit être comprise entre 3,5 m et 4,5 m, sauf incompatibilité d'accès liée à la configuration de la voirie.

- **Règlement écrit – zone UI**

#### **Article UI-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

[...]

Pour les clôtures sur rue :

- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux afin qu'elles participent à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.
- Les clôtures doivent être composées :
  - de haies vives seules ;
 OU
  - de clôtures (mur, muret, grillage...) doublées de haies vives.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

### Panneaux solaires

*La simplification de la règle vise à recentrer l'encadrement de l'intégration environnementale des projets de panneaux photovoltaïques en toiture au sein d'une seule règle, afin d'en renforcer la portée et de faciliter les instructions.*

- **Règlement écrit – zones UA/UB/UC/UH/UI/UP/N**

#### **ARTICLE UA/UB/UC/UH/UI/UP/N 9 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES**

[...]

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions (coloris de la toiture et au nu du plan de couverture notamment).

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) est admise.

### Vitrines commerciales

*Les vitrines commerciales ont un impact important sur le paysage urbain. Il s'agit donc de renforcer leur encadrement.*

- **Règlement écrit – zone UA et UB**

#### Article UA/UB-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

##### Aspect des façades :

[...]

##### Cas spécifique des devantures des commerces

Les devantures des commerces et services doivent :

- Se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée, sauf si l'immeuble a été conçu dans pour accueillir une devanture sur plusieurs niveaux ou bien que son architecture le permette explicitement.
- Être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent.
- S'adapter à la typologie du bâti, dessin des façades des édifices sans en détruire l'ordonnance.
- Sauf contraindrement architecturale ou d'ordre structurel, les percements composant la devanture des commerces doivent représenter au moins la moitié de la partie de la façade située en rez-de-chaussée.
- Les dispositifs autocollants de type vitrophanie occultant partiellement ou totalement les devantures commerciales de plus de 20 % de la façade commerciale sont interdits.

### Pan coupé

*Le règlement de la zone UA impose un pan coupé pour toute construction implantée à l'alignement à l'angle de 2 voies ouvertes à la circulation. Cette disposition ne permet pas la réalisation de l'opération du l'ilot triangle, qui prévoit une implantation en « arrondi ».*

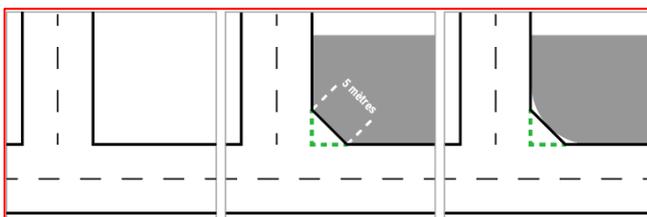
- **Règlement écrit – zones UA**

#### Article UA-4- : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa :

- À l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction implantée à l'alignement doit s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres. Aucune construction ne pourra être édifée sur la surface coupée. Cela n'est pas incompatible avec un traitement des angles en « arrondi »



## Prise en compte des destinations et sous-destinations introduites par le décret n°2023-195 du 22/03/2023

### ❖ Contexte et objectifs

Les décrets 2020-78 du 31 janvier 2020 et 2023-195 du 22 mars 2023 ont modifié les articles R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, relatifs à la réglementation des destinations et sous-destination dans les PLU. Ils offrent désormais la possibilité de réglementer les « hôtels » et « autres hébergements touristiques » en lieu et place des « hébergements hôteliers et touristiques » ; ainsi que les « lieux de culte » et les « cuisines dédiés à la vente en ligne ».

### ❖ Modifications apportées en conséquence

#### • Règlement écrit – lexique

#### Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et **20** **23** sous-destinations.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement,</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
<b>Commerce et activités de service</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail,</li> <li>• Restauration,</li> <li>• Commerce de gros,</li> <li>• Activités <del>de services où s'effectue l'</del> avec accueil d'une clientèle,</li> <li>• <del>hébergement hôtelier et touristique,</del></li> <li>• Hôtel</li> <li>• Autres hébergements touristiques</li> <li>• Cinéma</li> </ul>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,</li> <li>• Salles d'art et de spectacles,</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Équipements sportifs,</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie,</li> <li>• Entrepôt,</li> <li>• Bureau,</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> </ul>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole,</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 (modifié par arrêtés du 31 janvier 2020 et du 22 mars 2023) précise les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- ~~**Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.~~
- **Hôtel** : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **Autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Lieux de culte** : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **Cuisine dédiée à la vente en ligne** : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

- **Règlement écrit – Article 1 et Articles 2 (toute zone)**

### **ZONE UA**

La zone UA comprend 2 secteurs repérés sur le plan de zonage, où s'appliquent des dispositions spécifiques :

- **Secteur UAa** sur un îlot proche du marché,
- **Secteur UAb** pour la partie nord de l'avenue du Général Leclerc.

### **SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Tableau de synthèse des articles UA-1 et UA-2

La règle est détaillée aux articles UA-1 et UA-2

-	<b>Destination autorisée</b>	X	<b>Destination interdite</b>		<b>Destination autorisée SOUS CONDITION</b> <i>Se reporter à l'indice précisé à l'article UA-2</i>
---	------------------------------	---	------------------------------	--	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UA	UAa	UAb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	-	-	-
	Hébergement	-	-	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	-	-	-
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	-	-	-
	Hôtel	-	-	-
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	-	-	-
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	-	-	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	-	-	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-	-	-
	Salles d'art et de spectacle	-	-	-
	Équipements sportifs	-	-	-
	Lieux de culte	X	X	X
Autres équipements recevant du public	-	-	-	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt			
	Bureau	-	-	-
	Centre de congrès et d'exposition	-	-	-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

#### **Article UA-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

**Sont également interdits dans toute la zone UA**

**Sont interdits :**

- ~~• Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;~~
- ~~• Les constructions à destination de commerce de gros et d'industrie ;~~
- ~~• En secteur UAb : les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, et de restauration~~
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges ;
- La transformation de construction à usage de stationnement en pièce habitable.

## Article UA-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

### Signification des indices du tableau page précédente :

1. Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat sont autorisées à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins ;
2. Les constructions à destination d'entrepôt, sont autorisés aux conditions suivantes :
  - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat ou de commerce ou d'équipement d'intérêt collectif ou services publics autorisée dans la zone ;
  - créer une surface de plancher qui ne peut dépasser 50% (20 % pour l'artisanat) de celle des constructions à destination d'artisanat ou de commerce pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
  - être réalisées sur le même terrain que la construction pour laquelle l'entrepôt est nécessaire.

**En complément, les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.**

- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :
  - De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
- Sur les terrains bordés par un **linéaire de « commerces - artisanat - services »**, les changements de destinations sont autorisés à condition de concerner l'une des destinations suivantes :
  - commerce de détail,
  - artisanat,
  - restauration,
  - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - hébergement hôtelier,
  - équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ~~➤ A l'intérieur du « périmètre de gel de la constructibilité » repéré sur le plan de zonage, les constructions ne sont autorisées qu'à condition d'avoir pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes et dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire maximum; cette mesure s'applique pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU;~~

- Dans le cas de terrains dont plus de 50% de leur surface est concernée par la trame de risque d'inondation repérée sur le plan de zonage : les sous-sols sont autorisés à condition de faire l'objet d'un cuvelage préservant leur étanchéité, et de prévoir toutes mesures évitant les inondations depuis les accès ;
  - ~~Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins ;~~
  - ~~Les constructions à destination d'entrepôt, aux conditions suivantes :~~
    - ~~être nécessaires à une construction à destination d'artisanat ou de commerce ou d'équipement d'intérêt collectif ou services publics autorisée dans la zone ;~~
    - ~~créer une surface de plancher qui ne peut dépasser 50% (20 % pour l'artisanat) de celle des constructions à destination d'artisanat ou de commerce pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;~~
    - ~~être réalisées sur le même terrain que la construction pour laquelle l'entrepôt est nécessaire.~~
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, aux conditions suivantes :
    - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
    - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;
    - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.
  - Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
    - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
    - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
    - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

## ZONE UB

La zone UB comprend un secteur UBa repéré sur le plan de zonage (lotissement des bleuets), où s'applique des dispositions d'implantation spécifiques. Elle comprend également un secteur UBc repéré sur le plan de zonage (Impasse des Cyprès), où s'appliquent des dispositions spécifiques liées à la possibilité de commerce.

### SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### Tableau de synthèse des articles UB-1 et UB-2

La règle est détaillée aux articles UB-1 et UB-2

-	<b>Destination autorisée</b>	X	<b>Destination interdite</b>		<b>Destination autorisée SOUS CONDITION</b> <i>Se reporter à l'indice précisé à l'article UB-2</i>
---	------------------------------	---	------------------------------	--	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UB	UBa	UBc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	-	-	-
	Hébergement	-	-	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X	X	X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	-	-	-
	Hôtel	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	-	-	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	-	-	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-	-	-
	Salles d'art et de spectacle	-	-	X
	Équipements sportifs	-	-	X
	Lieux de culte	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	-	-	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X
	Entrepôt			X
	Bureau	-	-	-
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X

#### Article UB-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

**Sont également interdits dans toute la zone UB**

#### **Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie, d'hébergement hôtelier et touristique de cinéma, et de centre de congrès et d'exposition ;

- ~~Hors du secteur UBc, les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, et de restauration ;~~
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges ;
- ~~Le changement de destination des sous-sols existants avant l'entrée en vigueur du PLU, s'il a pour conséquence de créer une surface de plancher habitable.~~
- La transformation de construction à usage de stationnement en pièce habitable.

## Article UB-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

### Signification des indices du tableau page précédente :

1. Les constructions, installations et aménagements à destination d'artisanat sont autorisées, à condition de venir en accompagnement d'une construction à destination de logement et que l'emprise au sol des constructions concernées par cette destination ne dépasse pas 30% de l'emprise totale des constructions présentes sur le terrain.
2. Les travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension à destination de commerces et de restauration sont autorisés, à condition de concerner des constructions existantes ayant déjà la destination de commerce ou de restauration avant la date d'approbation du présent PLU. **Les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, et de restauration sont interdites.**
3. Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées, aux conditions suivantes :
  - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat ou de commerce ou d'équipement d'intérêt collectif ou services publics autorisée dans la zone ;
  - créer une surface de plancher qui ne peut dépasser 50% de celle des constructions à destination d'artisanat ou de commerce pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
  - être réalisées sur le même terrain que la construction pour laquelle l'entrepôt est nécessaire.

En complément, les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

#### ➤ L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :

- De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.

➤ ~~Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat à condition de venir en accompagnement d'une construction à destination de logement et que l'emprise au sol des constructions concernées par cette destination ne dépasse pas 30% de l'emprise totale des constructions présentes sur le terrain.~~

➤ ~~Les travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension de constructions à destination de commerce et de restauration à condition de concerner des constructions existantes ayant déjà cette destination avant la date d'approbation du présent PLU.~~

➤ ~~Les constructions à destination d'entrepôt, aux conditions suivantes :~~

- ~~• être nécessaires à une construction à destination d'artisanat ou de commerce ou d'équipement d'intérêt collectif ou services publics autorisée dans la zone ;~~
  - ~~• créer une surface de plancher qui ne peut dépasser 50% de celle des constructions à destination d'artisanat ou de commerce pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;~~
  - ~~• être réalisées sur le même terrain que la construction pour laquelle l'entrepôt est nécessaire.~~
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, aux conditions suivantes :
    - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
    - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;
    - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.
  - Dans le cas de terrains dont plus de 50% de la surface est concernée par la trame de risque d'inondation repérée sur le plan de zonage : les sous-sols sont autorisés à condition de faire l'objet d'un cuvelage préservant leur étanchéité, et de prévoir toutes mesures évitant les inondations depuis les accès ;
  - Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
    - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
    - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
    - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
    - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

## ZONE UC

### SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Tableau de synthèse des articles UC-1 et UC-2

*La règle est détaillée aux articles UC-1 et UC-2*

-	<b>Destination autorisée</b>	X	<b>Destination interdite</b>		<b>Destination autorisée SOUS CONDITION</b> <i>Se reporter à l'indice précisé à l'article UC-2</i>
---	------------------------------	---	------------------------------	--	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	-
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Δ <sup>1</sup>
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacle	-
	Équipements sportifs	-
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	-
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

#### Article UC-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

**Sont également interdits dans toute la zone UC**

**Sont interdits :**

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce et activités de services ;
- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;

- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges.

## Article UC-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

### Signification des indices du tableau page précédente :

1. Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat uniquement sont autorisées à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins ;

En complément, les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

#### ➤ L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :

- De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, aux conditions suivantes :
- correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
  - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
- être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
  - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

## ZONE UH

### SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Tableau de synthèse des articles UH-1 et UH-2

*La règle est détaillée aux articles UH-1 et UH-2*

-	<b>Destination autorisée</b>	X	<b>Destination interdite</b>		<b>Destination autorisée SOUS CONDITION</b> <i>Se reporter à l'indice précisé à l'article UH-2</i>
---	------------------------------	---	------------------------------	--	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	-
	Hébergement	-
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	 <sup>1</sup>
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	-
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacle	-
	Équipements sportifs	-
	Lieux de culte	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	-
	Industrie	X
	Entrepôt	 <sup>2</sup>
	Bureau	-
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

#### Article UH-1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

##### **Sont interdits :**

- ~~Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;~~
- ~~Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie, d'hébergement hôtelier et touristique de cinéma, et de centre de congrès et d'exposition ;~~
- ~~les nouvelles constructions à destination de commerce de détail, et de restauration ;~~

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

**Sont également interdits dans toute la zone UH**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges ;
- ~~Le changement de destination des sous-sols existants avant l'entrée en vigueur du PLU, s'il a pour conséquence de créer une surface de plancher habitable.~~
- La transformation de construction à usage de stationnement en pièce habitable.

## Article UH-2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

### Signification des indices du tableau page précédente :

1. Les constructions, installations et aménagements à destination d'artisanat sont autorisées, à condition de venir en accompagnement d'une construction à destination de logement et que l'emprise au sol des constructions concernées par cette destination ne dépasse pas 30% de l'emprise totale des constructions présentes sur le terrain  
ET à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins.
2. Les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées, aux conditions suivantes :
  - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat ou de commerce ou d'équipement d'intérêt collectif ou services publics autorisée dans la zone ;
  - créer une surface de plancher qui ne peut dépasser 50% de celle des constructions à destination d'artisanat ou de commerce pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
  - être réalisées sur le même terrain que la construction pour laquelle l'entrepôt est nécessaire.

En complément, les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :
  - De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
- ~~Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat à condition de venir en accompagnement d'une construction à destination de logement et que l'emprise au sol des constructions concernées par cette destination ne dépasse pas 30% de l'emprise totale des constructions présentes sur le terrain.~~
- ~~Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins.~~
- ~~Les constructions à destination d'entrepôt, aux conditions suivantes :~~
  - ~~être nécessaires à une construction à destination d'artisanat ou de commerce ou d'équipement d'intérêt collectif ou services publics autorisée dans la zone ;~~
  - ~~créer une surface de plancher qui ne peut dépasser 50% de celle des constructions à destination d'artisanat ou de commerce pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;~~
  - ~~être réalisées sur le même terrain que la construction pour laquelle l'entrepôt est nécessaire.~~

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, aux conditions suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
  - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.
  
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
  - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

## ZONE UI

La zone UI comprend deux **secteur UIs** repérés sur le plan de zonage, où s'appliquent des dispositions spécifiques liées à la possibilité de commerces et d'activités de services aux entreprises.

### SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Tableau de synthèse des articles UI-1 et UI-2

*La règle est détaillée aux articles UI-1 et UI-2*

<b>-</b>	<b>Destination autorisée</b>	<b>X</b>	<b>Destination interdite</b>		<b>Destination autorisée SOUS CONDITION</b> <i>Se reporter à l'indice précisé à l'article UI-2</i>
----------	------------------------------	----------	------------------------------	--	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UI	UIs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	Δ <sup>2</sup>	Δ <sup>2</sup>
	Hébergement	Δ <sup>2</sup>	Δ <sup>2</sup>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	-
	Commerce de gros	-	-
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X	Δ <sup>1</sup>
	Hôtel	-	-
	Autres hébergements touristiques	-	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	-	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	-	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-	-
	Salles d'art et de spectacle	-	-
	Équipements sportifs	-	-
	Lieux de culte	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	-	-
	Industrie	-	-
	Entrepôt	-	-
	Bureau	-	-
	Centre de congrès et d'exposition	-	-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	-	-

#### Article UI-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

##### **Sont interdits :**

- ~~Les constructions à destination de commerce de détail et d'exploitation agricole et forestière ;~~
  - ~~Les constructions à destination d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UI-2 ;~~
  - ~~Hors des secteurs UIs, les constructions à destination de service et de restauration ;~~
- Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

**Sont également interdits dans toute la zone UI**

- **Hors de la partie de secteur UIs repérée sur le plan de zonage**, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges.
- **Dans les secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage**, les sous-sols sont interdits.

## Article UI-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

### Signification des indices du tableau page précédente :

1. les constructions à destination de services sont autorisées à condition de répondre aux besoins des activités économiques autorisées sur la zone ou à ceux de leurs employés ;
2. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition :
  - a. qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de constructions autorisées sur la zone
  - b. qu'elle soit intégrée dans le volume bâti principal
  - c. qu'elle ne dépasse pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher

En complément, les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- **En secteur UIs, uniquement au sein de la zone repérée sur le document graphique** (ci-dessous extrait du plan de zonage) à valeur réglementaire : les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, aux conditions suivantes :
  - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger pour le voisinage.



- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :
  - De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
- ~~Les constructions à destination d'habitation à condition :~~
  - ~~qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de constructions autorisées sur la zone~~

- ~~• qu'elle soit intégrée dans le volume bâti principal~~
  - ~~• qu'elle ne dépasse pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher~~
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à enregistrement, aux conditions suivantes :
    - mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;
    - qu'il n'en résulte pas de danger pour le voisinage.
  - Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
    - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
    - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
    - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

## ZONE UP

### SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Tableau de synthèse des articles UP-1 et UP-2

*La règle est détaillée aux articles UP-1 et UP-2*

-	<b>Destination autorisée</b>	X	<b>Destination interdite</b>		<b>Destination autorisée SOUS CONDITION</b> <i>Se reporter à l'indice précisé à l'article UP-2</i>
---	------------------------------	---	------------------------------	--	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	Δ <sup>1</sup>
	Hébergement	Δ <sup>1</sup>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Δ <sup>3</sup>
	Restauration	Δ <sup>2</sup>
	Commerce de gros	-
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	-
	Hôtel	X
	Autres hébergements touristiques	X
	Cinéma	-
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	-
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	-
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	-
	Salles d'art et de spectacle	-
	Équipements sportifs	-
	Lieux de culte	-
	Autres équipements recevant du public	-
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	Δ <sup>2</sup>
	Centre de congrès et d'exposition	-
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

#### Article UP-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

##### **Sont interdits :**

- ~~Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;~~
- ~~Les constructions à destination d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article UP-2~~
- ~~Les constructions à destination de commerces et d'hébergement hôtelier ;~~
- ~~Les construction à destination d'industrie et d'entrepôt ;~~

##### **Sont également interdits dans toute la zone UP :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur

- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges ;
- **Dans les secteurs à risque d'inondation repérés au plan de zonage**, les sous-sols sont interdits.

## Article UP-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les dispositions du présent article s'appliquent en complément du tableau présenté ci-avant.

### Signification des indices du tableau page précédente :

1. Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de constructions autorisées sur la zone
  - qu'elles soient intégrées dans le volume bâti principal
  - qu'elles ne dépassent pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
2. Les constructions à destination de bureaux et de restauration sont autorisées à condition d'être nécessaires à une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée sur la même unité foncière.
3. Les constructions, installation et aménagements à destination d'artisanat uniquement sont autorisées à condition que leur implantation ne présente pas de risques ni de nuisances pour les voisins ;

En complément, les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone à condition :
  - De mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - de la prise en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
- ~~Les constructions à destination d'habitation à condition :~~
  - ~~qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage de constructions autorisées sur la zone~~
  - ~~qu'elles soient intégrées dans le volume bâti principal~~
  - ~~qu'elles ne dépassent pas 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~
- ~~Les constructions à destination de bureaux et de restauration à condition d'être nécessaires à une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée sur la même unité foncière.~~
- ~~Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, aux conditions suivantes :~~
  - ~~correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;~~
  - ~~mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour assurer leur bonne insertion dans le cadre bâti ;~~
  - ~~qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage.~~
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
  - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

**ZONE N**

La zone N comprend des **secteurs Np** repérés sur le plan de zonage correspondant aux parcs ouverts au public.

**SECTION 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Tableau de synthèse des articles N-1 et N-2

La règle est détaillée aux articles N-1 et N-2

-	<b>Destination autorisée</b>	X	<b>Destination interdite</b>		<b>Destination autorisée SOUS CONDITION</b> <i>Se reporter à l'indice précisé à l'article N-2</i>
---	------------------------------	---	------------------------------	--	--

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	N	Np
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	X	X
	Hôtel	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacle	X	X
	Équipements sportifs	X	X
	Lieux de culte	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

## Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

### Sont interdits :

- ~~Les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'industrie et d'entrepôt ;~~
- Tout usage, destination, affectation, constructions, installation et aménagement non cités à l'article N-2.

### Sont également interdits dans toute la zone N :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières et décharges ;
- Les constructions en sous-sols.

## Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites ci-après.

- **En secteur Np**, les constructions, installations et aménagements destinés à répondre aux besoins liés à l'accueil du public, à des activités de détente et de loisirs ou à l'entretien du site.
- **Dans le reste de la zone N** : les constructions à destination d'abri de jardin d'une hauteur maximum de 2,50 m et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> maximum par terrain.
- L'ensemble des constructions et travaux autorisés dans la zone ~~à condition doivent~~ :
  - ~~De~~ Mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - ~~d'Assurer~~ une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - ~~de la prise~~ Prendre en compte des risques naturels concernant le terrain : le risque d'inondation est localisé sur le plan de zonage ; l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles est repéré sur la carte en annexe du présent règlement et dans le dossier des « Annexes » du PLU.
  - **Pour** les affouillements et exhaussements des sols, ~~sous conditions et dans les limites suivantes~~ :
    - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
    - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
    - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
    - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
    - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements.

## Encadrement de la production de logements sociaux

### ❖ Contexte et objectifs

En zone UA, UB, UC et UH, le règlement impose une part minimale de logements locatifs sociaux pour « Toute opération comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements ».

En l'état, cette règle s'applique également potentiellement aux constructions existantes, ce qui peut avoir pour effet de bloquer certains projets (extension/surélévation de copropriété pour financer des travaux d'amélioration énergétique par exemple).

### ❖ Modifications apportées en conséquence

#### • Règlement écrit – zone UA

**Article UA-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Toute opération ~~comprenant~~ **créant** au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements doit comporter un minimum de 45% de logements locatifs sociaux.

**Cette disposition s'applique aussi en cas de changement de destination créant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements.**

#### • Règlement écrit – zone UB

**Article UB-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Toute opération ~~comprenant~~ **créant** au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements doit comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

**A l'exception du secteur UBc, cette disposition s'applique aussi en cas de changement de destination créant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements.**

#### • Règlement écrit – zone UH

**Article UH-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Toute opération ~~comprenant~~ **créant** au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements doit comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

**Cette disposition s'applique aussi en cas de changement de destination créant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements.**

## Prise en compte de la décision du 21 avril 2023 du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, relative à la parcelle AK962

### ❖ Contexte et objectifs

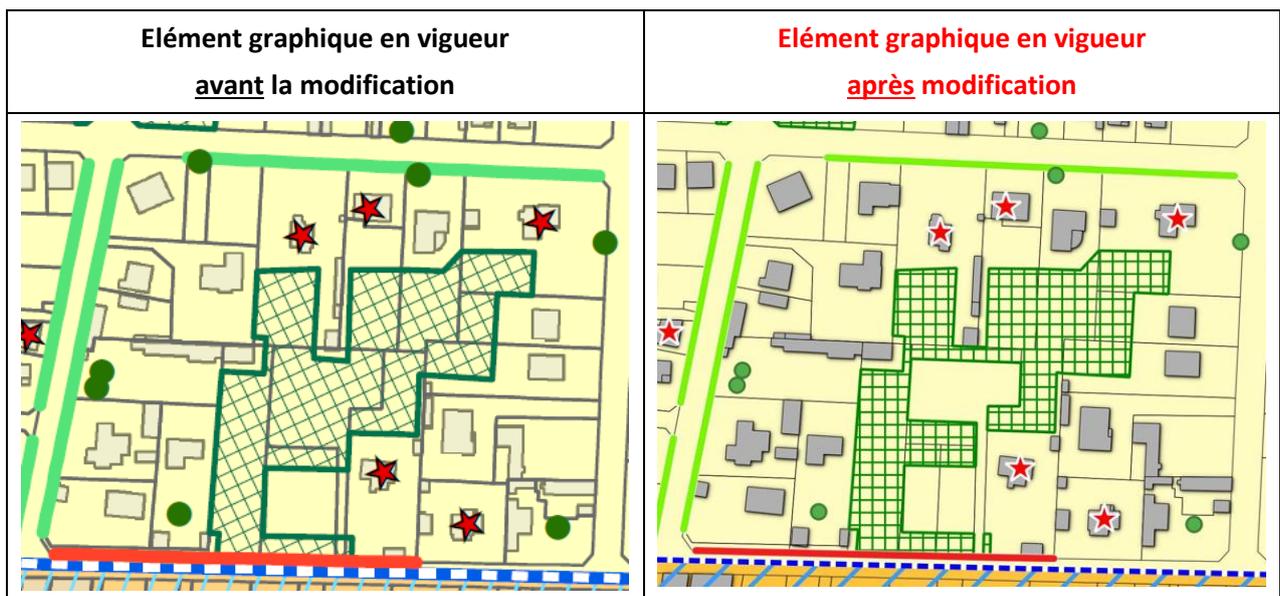
Par décision du 21 avril 2023, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a partiellement annulé la délibération du 6 février 2020 approuvant le PLU de Beauchamp. Par cette décision, le TA enjoint la commune d'élaborer de nouvelles dispositions réglementaires applicables à la parcelles AK962 et n'ayant pas pour effet d'interdire toute construction.

Au titre de l'article L. 600-12 du Code de l'Urbanisme, l'annulation partielle du PLU a pour effet de remettre en vigueur les dispositions d'urbanisme antérieurement applicables sur la parcelle AK962, dans l'attente de nouvelles dispositions. En l'espèce, la version antérieure du PLU de Beauchamp n'identifiait pas de protection environnementale sur la parcelle. A ce jour, l'EVP qui figure sur le document graphique du PLU de Beauchamp ne produit donc plus ses effets et n'a donc plus d'existence légale.

L'enjeu de préserver le cœur d'îlot, en cohérence avec les Espaces Verts Protégés inscrits sur les parcelles voisines est toutefois toujours présent. Aussi, la modification vise à prendre acte de l'annulation partielle du PLU, ainsi que du projet de construction en court, sans compromettre l'existence et l'intégrité du cœur d'îlot vert.

### ❖ Modifications apportées en conséquence

- Règlement graphique



## Projets d'équipements publics

### ❖ Contexte et objectifs

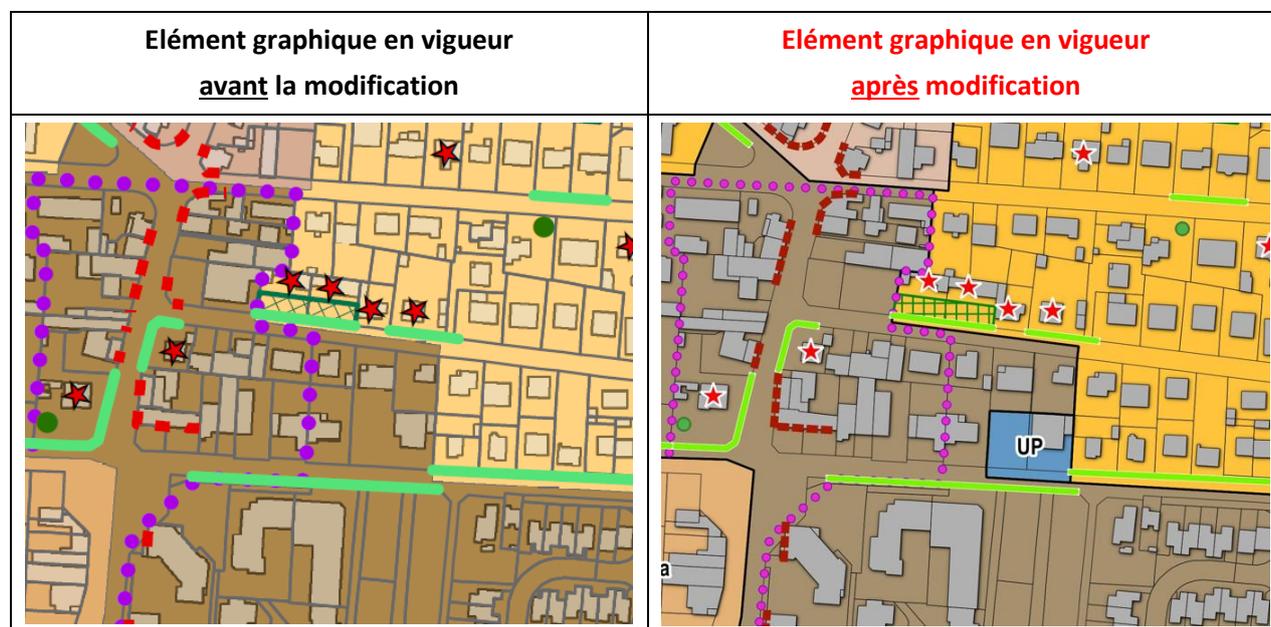
La Ville de Beauchamp souhaite construire un équipement public sur les parcelles AI1151 et AI1152 (108-110 Chaussée Jules César). A ce titre, elle fait actuellement valoir son droit de préemption urbain (institué lors du conseil municipal du 25 juin 2015).

Le classement de ces parcelles en zone UP, dédiée aux équipements d'intérêt collectif, apparaît opportun pour faciliter la réalisation du projet.

Le règlement de la zone UP cherche par ailleurs à garantir la bonne insertion urbaine des constructions, tout en apportant certaines souplesses en matière notamment d'implantation et de morphologie, qui doivent permettre de répondre aux contraintes architecturales très spécifiques des équipements. Or, il apparaît que les souplesses nécessaires ont été sous-estimées.

### ❖ Modification apportée en conséquence

#### • Règlement graphique



#### • Règlement écrit – zone UP

Article UP-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- ~~voies publiques existantes ou projetées ouvertes à la circulation automobile, et les places publiques;~~
- **Emprises publiques telles que définies dans le lexique ;**
- voies privées ouvertes à la circulation automobile et d'une largeur minimale de 5 m (Les voies privées d'une largeur inférieure à 5 m relèvent de l'article 5).

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux (**y compris extension et surélévation**) sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

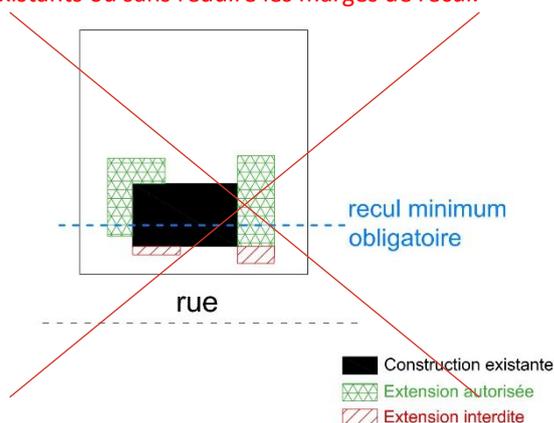
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul ~~minimum de 5 m~~ par rapport à l'alignement.

Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 m par rapport à la verticale de la façade orientée vers l'emprise publique.

Les éléments de modénature ne doivent pas dépasser 0,60 m de profondeur et doivent être situés au moins à 5 mètres de haut par rapport au niveau du trottoir (et le cas échéant sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public). Les balcons saillants sont interdits sur les façades donnant sur l'espace public.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

~~Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.~~



## Article UP-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### **CHAMP D'APPLICATION**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux (y compris extension et surélévation) sur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique ou à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès ;
- les terrasses de moins de 20 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions peuvent être implantées ~~sur une~~ sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :

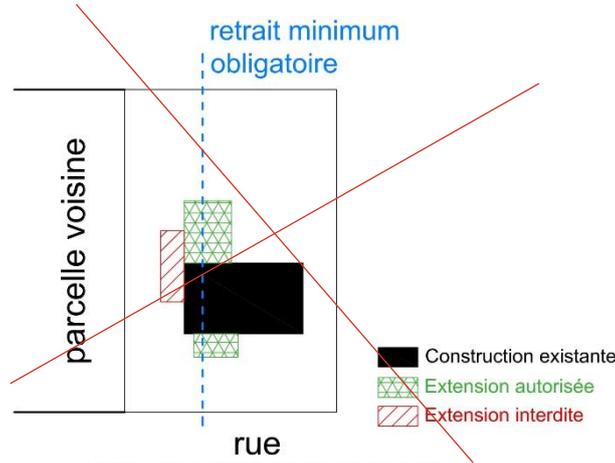
- En cas de façade avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à ~~6 m~~ 3 m.
- En cas de façade sans baie : le retrait doit être au moins égal à ~~3 m~~ 1,50 m.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

~~En cas de terrain limitrophe des zone UA, UB, UC ou UH, le retrait ne peut être inférieur à 10 m.~~

~~Dans le cas de construction, ou partie de construction, existante à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction, ou partie de construction, au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans réduire les marges de recul.~~

~~Ainsi, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.~~



[...]

## Article UP-8 : Hauteur des constructions

[...]

Les sous-sols, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de ~~1 m~~ **2,50 m** le niveau du trottoir ou du terrain naturel avant travaux, sauf dans les secteurs concernés par la trame de risque d'inondation.

[...]

## Article UP-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

[...]

### FACADES

#### Aspect des façades :

- ~~Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.~~
- Les constructions ou installations de style régional étranger à la région sont interdites.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- ~~Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions et des constructions réhabilités ne doivent pas être visibles depuis la rue.~~

#### Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.

### TOITURES

- Les toitures et cheminées des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur le terrain.
- Les toitures de type « Mansard » sont interdites.
- ~~Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions (coloris de la toiture et au nu du plan de couverture notamment).~~  
L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) est admise.
- Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à 2,00 m ; leurs jouées seront verticales. La somme des largeurs de châssis ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade.

### ELEMENTS TECHNIQUES :

- Les antennes paraboliques, climatisations et autres accessoires techniques ne devront pas être visibles depuis la voie.

- ~~Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.~~
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur ...

#### CLOTURES :

- ~~Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits, ainsi que les éléments occultant de types canisses, panneaux légers en lamelles de bois, haies artificielles, bâches brise-vue, etc...~~

[...]

### Article UP-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

#### DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- ~~Au moins 30 % des~~ Les espaces restés libres après implantation des constructions et réalisation des espaces de circulation doivent ~~être traités en~~ comporter des espaces verts.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements scolaires et d'enseignement.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type ever-green, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.) de préférence aux traitements imperméables (bitumés, enrobés, béton, etc).

#### PLANTATIONS ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS

- ~~Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de développement.~~
- ~~La plantation d'un arbre est imposée par tranches d'espaces libres (incluant les arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter) en fonction des ratios suivants :~~
  - ~~1 arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres.~~
  - ~~Ou 1 arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> d'espaces libres.~~

~~Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur~~
- ~~Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m<sup>2</sup>. A la plantation, l'arbre doit avoir un diamètre minimum de 15 cm et une hauteur minimum de 1,50 m.~~
- ~~Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 m de haut) pour 4 emplacements.~~

Le projet doit intégrer un traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### Article UP-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

#### DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le cas d'une toiture végétalisée, l'épaisseur de substrat est d'au moins 10 centimètres. Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe 3 du règlement).
- La conception des clôtures doit permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm par linéaire de clôture.

#### LES « ESPACES VERTS PROTEGES » (EVP)

- ~~Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.~~
- Les voies de desserte interne sont autorisées, ~~à condition de répondre aux critères suivants :~~
  - ~~Ne pas pouvoir être réalisées ailleurs sur le terrain,~~
  - ~~Une emprise maximum de 5 m de largeur~~
  - ~~Un traitement perméable~~
  - ~~Une voie de desserte maximum par terrain.~~

## Stationnement

### ❖ Contexte et objectifs

Les normes de stationnements sont ajustées pour prendre en compte les destinations et sous-destinations introduites par le décret n°2023-195 du 22/03/2023 et pour assouplir les règles pour les « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », afin de faciliter ces projets.

### ❖ Modifications apportées en conséquence

#### • Règlement écrit

Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

[...]

**Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :**

[...]

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée) Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement	<b>Zone 1</b> : 1 place par logement <b>Hors zone 1</b> : 1,5 place par logement
Logement social	<b>Zone 1</b> : 0,5 place par logement <b>Hors zone 1</b> : 1 place par logement
Hébergement, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (étudiants, personnes âgées, foyers divers, ...)	<b>Zone 1</b> : 0,5 place pour 3 chambres <b>Hors zone 1</b> : 1 place pour 3 chambres
Bureaux	1 place / tranche de 55 m <sup>2</sup> de SdP
	<b>Norme plafond :</b> <b>Zone 1 : au maximum</b> 1 place/tranche de 45 m <sup>2</sup> de SdP
Artisanat et commerces de détail	- Jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente : 1 place / 100 m <sup>2</sup> de SdP
Entrepôt	1 place / tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique Hôtel	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement et à la taille de l'établissement
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / tranche de <del>25</del> 50 m <sup>2</sup> de SdP
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Etablissement de santé et d'action sociale	6 places pour 10 lits

## Normes de stationnement des vélos

[...]

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (d'au moins 3 logements, par création ou par extension)	0,75 m <sup>2</sup> / logt de 2 pièces et moins 1,5 m <sup>2</sup> /logt dans autres cas.
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	2% de la surface de plancher dédiée et sans être inférieure à 6 m <sup>2</sup>
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m <sup>2</sup> de SdP : 1 place / tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Entrepôt	1 place / tranche de 500 m <sup>2</sup> de SdP
Hébergement hôtelier et touristique-Hôtel	1,5% de la SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue avec accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement	Avec un minimum de 1 place /tranche de 200 m <sup>2</sup> de SdP 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves.

## Article UB-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

[...]

## Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

[...]

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée) Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement	<b>Zone 1</b> : 1 place par logement <b>Hors zone 1</b> : 2 places par logement
Logement social	<b>Zone 1</b> : 0,5 place par logement <b>Hors zone 1</b> : 1 place par logement
Hébergement, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (étudiants, personnes âgées, foyers divers, ...)	<b>Zone 1</b> : 0,5 place pour 3 chambres <b>Hors zone 1</b> : 1 place pour 3 chambres
Bureaux	1 place / tranche de 55 m <sup>2</sup> de SdP <b>Norme plafond :</b> <b>Zone 1 : au maximum 1 place/tranche de 45 m<sup>2</sup> de SdP</b>
Artisanat et commerces de détail	- Jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente : il n'est pas fixé de norme. - plus de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente : 1 place / tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP
Entrepôt	1 place / tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue avec accueil d'une clientèle	1 place / tranche de <del>25</del> 50 m <sup>2</sup> de SdP
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés,

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Salles d'art et de spectacles. Equipements sportifs. Autres équipements recevant du public.	visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Etablissement de santé et d'action sociale	6 places pour 10 lits

### Normes de stationnement des vélos

[...]

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (d'au moins 3 logements, par création ou par extension)	0,75 m <sup>2</sup> / logt de 2 pièces et moins 1,5 m <sup>2</sup> /logt dans autres cas
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	2% de la surface de plancher dédiée et sans être inférieure à 6 m <sup>2</sup>
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m <sup>2</sup> de SdP : 1 place pour 150 m <sup>2</sup> .
Entrepôt	1 place / tranche de 500 m <sup>2</sup> de SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services <del>où s'effectue</del> avec accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement	Avec un minimum de 1 place pour 200 m <sup>2</sup> 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves.

### Article UH-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

[...]

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée) Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement	<b>Zone 1</b> : 1 place par logement <b>Hors zone 1</b> : 2 places par logement.
Logement social	<b>Zone 1</b> : 0,5 place par logement <b>Hors zone 1</b> : 1 place par logement
Hébergement, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (étudiants, personnes âgées, foyers divers, ...)	<b>Zone 1</b> : 0,5 place pour 3 chambres <b>Hors zone 1</b> : 1 place pour 3 chambres
Bureaux	1 place / tranche de 55 m <sup>2</sup> de SdP <b>Norme plafond :</b> <b>Zone 1 : au maximum 1 place/tranche de 45 m<sup>2</sup> de SdP</b>
Artisanat et commerces de détail	- Jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m <sup>2</sup> de surface de vente : 1 place / 100 m <sup>2</sup> de SdP
Entrepôt	1 place / tranche de 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SdP)
Restauration	Il n'est pas fixé de norme

Activités de services <del>où s'effectue-l'</del> avec accueil d'une clientèle	1 place pour <del>25</del> 50 m <sup>2</sup> de SdP
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Salles d'art et de spectacles. Equipements sportifs. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

### Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

[...]

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (d'au moins 3 logements, par création ou par extension)	0,75 m <sup>2</sup> / logt de 2 pièces et moins 1,5 m <sup>2</sup> /logt dans autres cas
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	2% de la surface de plancher dédiée et sans être inférieure à 6 m <sup>2</sup>
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m <sup>2</sup> de SdP : 1 place pour 150 m <sup>2</sup> .
Entrepôt	1 place / tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SdP)
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services <del>où s'effectue-l'</del> avec accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement	Avec un minimum de 1 place pour 200 m <sup>2</sup> 1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves.

### Article UI-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

[...]

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée)BVN ?
	Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement (de fonction)	1 place / logement
Bureaux	1 place / tranche de 55 m <sup>2</sup> de SdP
	<b>Norme plafond :</b> <b>Zone 1 : au maximum</b> 1 place/tranche de 45 m <sup>2</sup> de SdP
Artisanat <b>et commerce</b> de gros	- Jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place / 100 m <sup>2</sup> de SdP
Industrie	1 place / tranche de 150 m <sup>2</sup> de SdP
Entrepôt	1 place / tranche de 300 m <sup>2</sup> de SdP
<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	
<b>Hébergement hôtelier</b>	
<b>Hôtel</b>	
<b>Autre hébergement touristique</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement et à la taille de l'établissement

Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services <del>où s'effectue-l'</del> avec accueil d'une clientèle	<del>1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SdP</del> 0020BN ? 4T3RE1CFZ1VW4XVB9N 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Salles d'art et de spectacles. Autres équipements recevant du public.	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

### Normes de stationnement des vélos

[...]

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat et commerces de-de gros:	- Jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m <sup>2</sup> de SdP : Artisanat : 1 place / tranche de 150 m <sup>2</sup> de SdP / Commerce de gros : 1 place / tranche de 500 m <sup>2</sup> de SdP
Industrie, entrepôt, Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place / tranche de 500 m <sup>2</sup> de SdP
Hébergement hôtelier Hôtel Autre hébergement touristique	1,5% de la SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services <del>où s'effectue-l'</del> avec accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Salles d'art et de spectacles Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)  Avec un minimum de 1 place pour 200 m <sup>2</sup>

### Article UP-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

[...]

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée) Ou norme plafond (maximum réalisable)
Logement (de fonction)	1 place / logement
Bureaux	1 place / tranche de 55 m <sup>2</sup> de SdP
	<b>Norme plafond :</b> <b>Zone 1 : au maximum 1 place/tranche de 45 m<sup>2</sup> de SdP</b>
Artisanat	- Jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de surface de SdP : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 100 m <sup>2</sup> de surface SdP : 1 place / 100 m <sup>2</sup> de SdP
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services <del>où s'effectue-l'</del> avec accueil d'une clientèle	1 place pour <del>25</del> 50 m <sup>2</sup> de SdP
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
Etablissement de santé et d'action sociale	6 places pour 10 lits

## Normes de stationnement des vélos

[...]

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	2% de la surface de plancher dédiée et sans être inférieure à 6 m <sup>2</sup>
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Artisanat	- Jusqu'à 300 m <sup>2</sup> de SdP : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m <sup>2</sup> de SdP : 1 place pour 150 m <sup>2</sup> .
Activités de services <del>où s'effectue l'</del> avec accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
	Avec un minimum de 1 place pour 200 m <sup>2</sup>
Etablissements d'enseignement	1 place (1,50 m <sup>2</sup> ) pour 12 élèves.

## Conditions de desserte des terrains par les voies publiques

### ❖ Contexte et objectifs

Les conditions de dessertes des terrains situés en zone UI apparaissent trop contraignantes, en particulier pour l'accès des poids lourds.

### ❖ Modifications apportées en conséquence

#### • Règlement écrit

Article UI-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

[...]

#### **CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique : ils doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- ~~La largeur de l'accès des véhicules motorisés doit être comprise entre 3,50 m et 4,50 m (linéaire maximal sur l'emprise publique ou privée).~~
- S'agissant des voies départementales, les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

## Emplacements réservés

### ❖ Contexte et objectifs

Les projets justifiant les emplacements réservés n°1 et n°5 ont été réalisés.

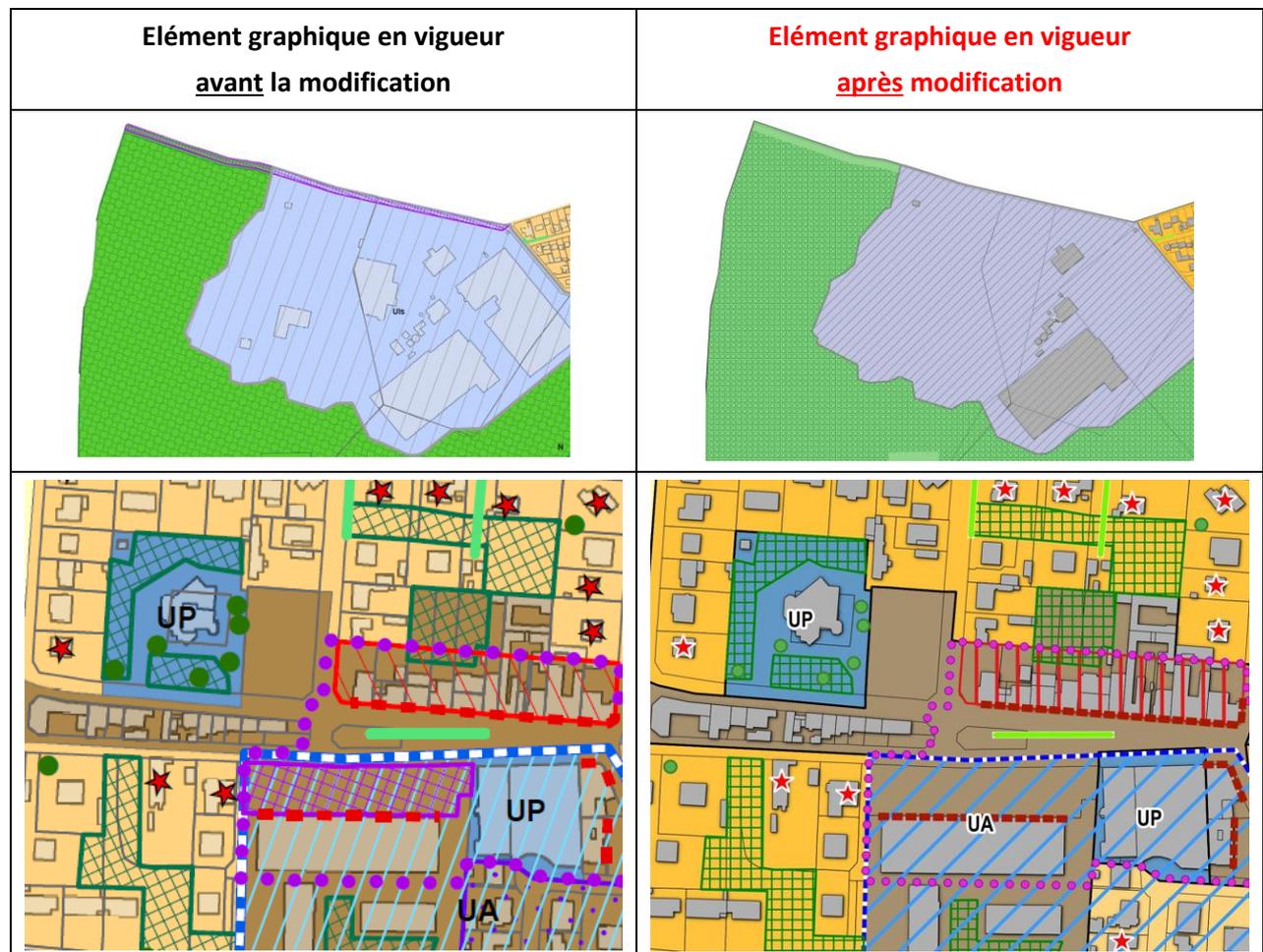
### ❖ Modifications apportées en conséquence

#### • Règlement écrit – Annexe

Annexe 4 : Liste des emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
ER-1	<del>Aménagement de voirie — élargissement du chemin de Saint-Prix</del>	Communauté d'agglomération Val Parisis	3 735
ER-2	Aménagement de voirie – création d'une liaison directe entre l'avenue de l'égalité à Beauchamp et la rue des Marcots à Pierrelaye	Commune	1 101
ER-3	Aménagement de voirie – Création d'un cheminement doux entre la rue Gay-Lussac et l'allée Pascal	Commune	583
ER-4	Aménagement de voirie - Création d'un cheminement doux entre le chemin de la Butte de la Bergère et l'avenue Jules Verne	Commune	1 020
ER-5	<del>Aménagement d'un espace public entre le centre commercial et la chaussée Jules César</del>	Commune	2 053

#### • Règlement graphique



## Mise en cohérence du règlement graphique et du règlement graphique concernant le patrimoine.

### ❖ Contexte et objectifs

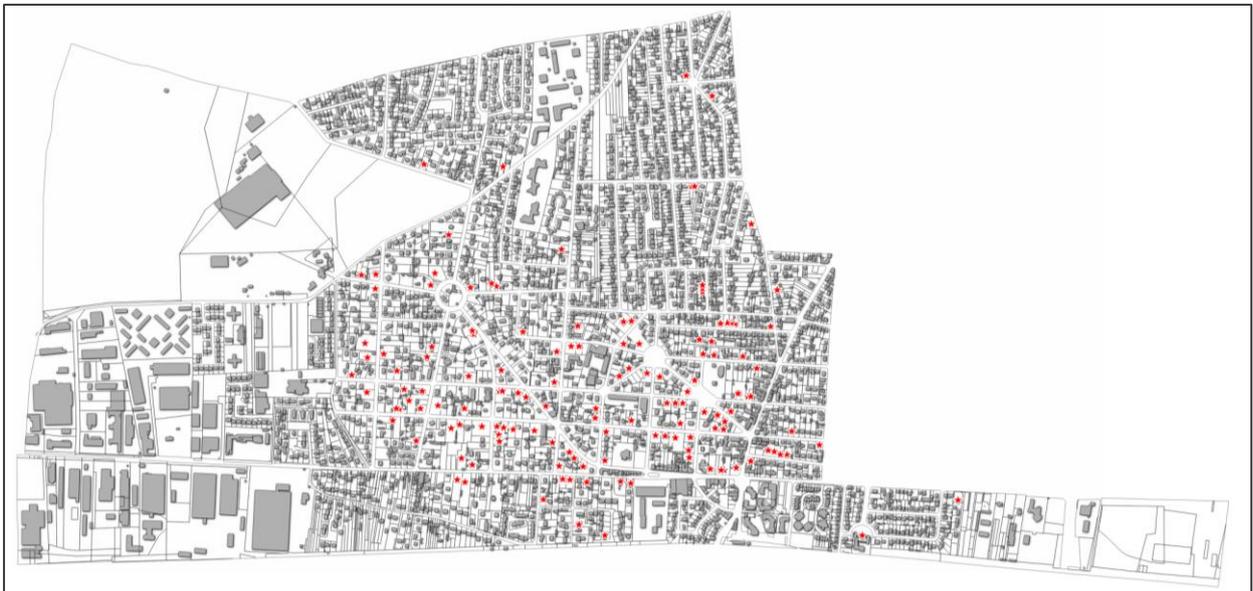
Plusieurs erreurs matérielles et incohérence avec la réalité du terrain sont présentes le PLU et doivent être corrigées. Notamment :

- Plusieurs éléments protégés sont identifiés sur le règlement graphique, mais ne sont pas présents dans les tableaux annexes du règlement écrit, et inversement.
- Certains éléments protégés sont mal positionnés ou renseignés avec la mauvaise référence cadastrale (parfois suite à des divisions parcellaires intervenues depuis 2020)
- Certains éléments protégés ont été supprimés, en respectant les conditions fixées par le PLU. Il convient donc d'ajuster les plans et les annexes du règlement écrit.
- Certains éléments protégés sont repérés en doublon.

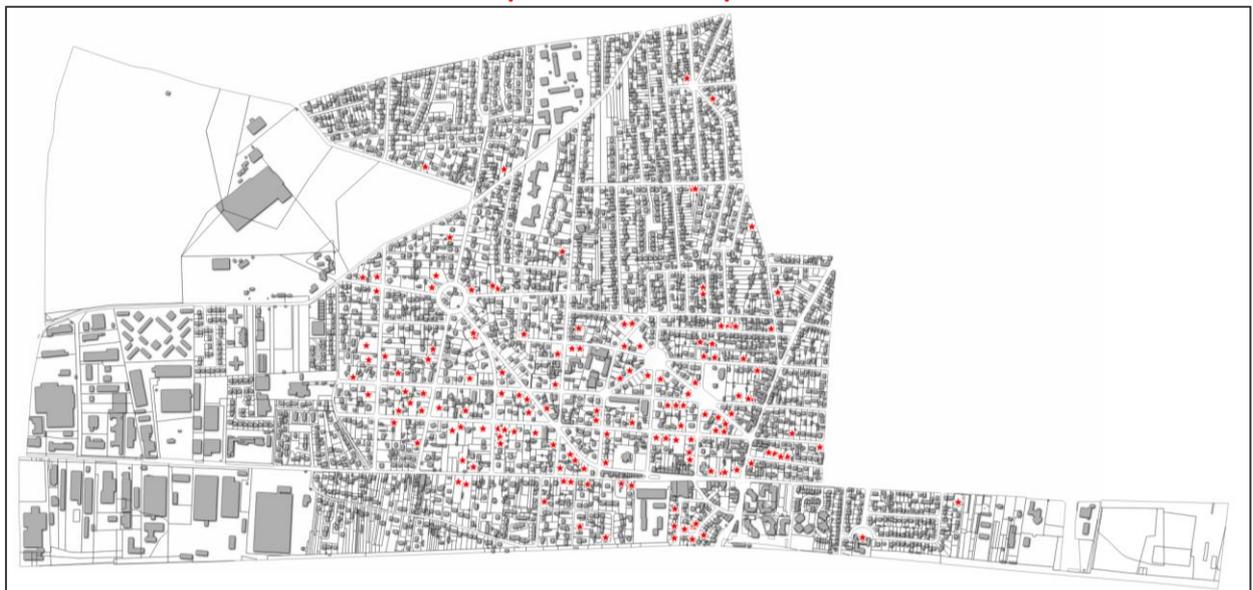
### ❖ Modifications apportées en conséquence

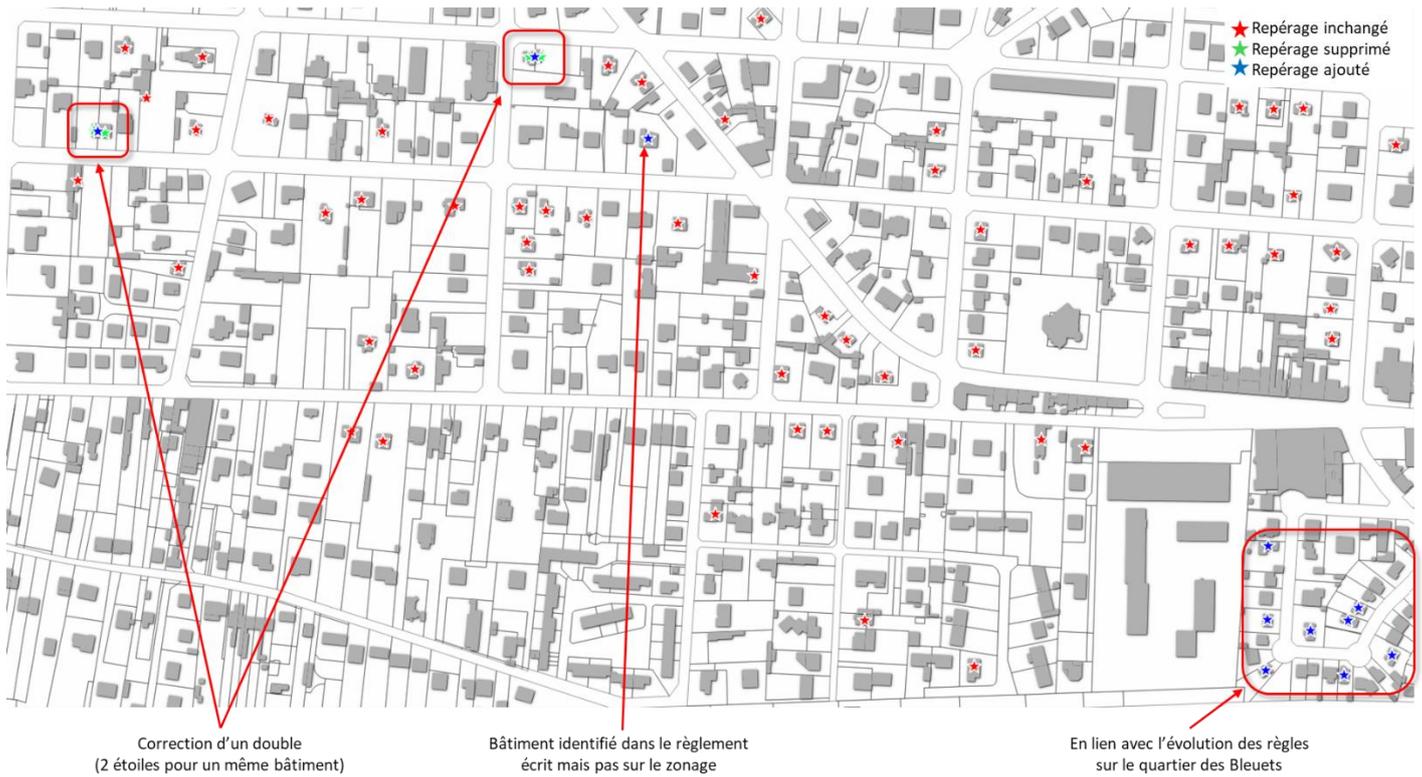
#### • Règlement graphique

##### Localisation du patrimoine bâti avant modification

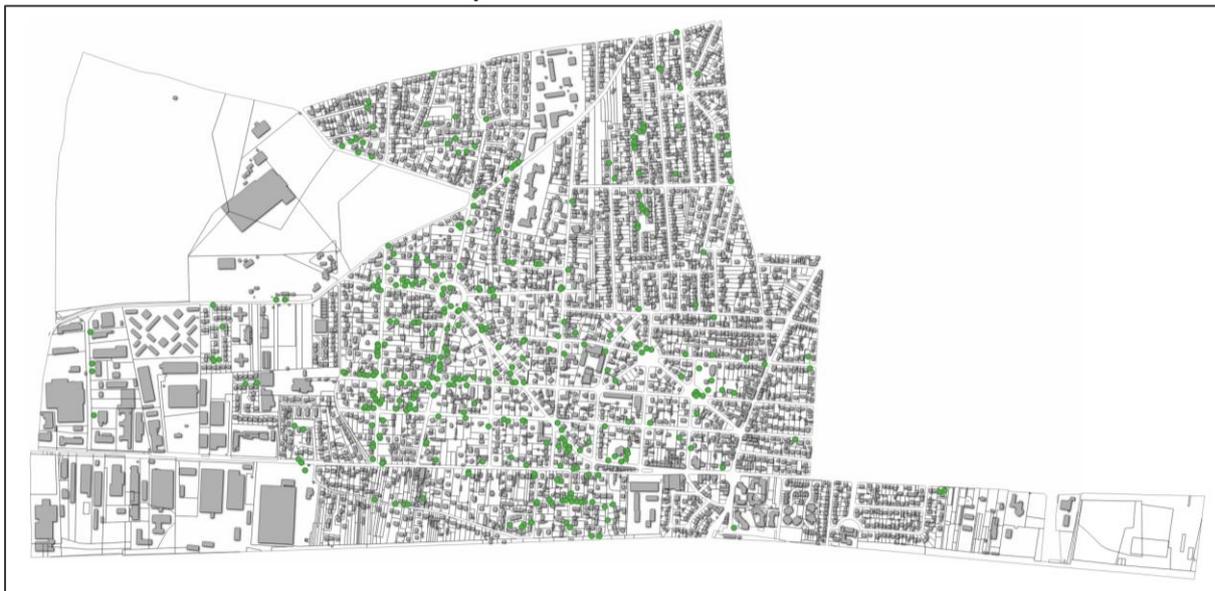


##### Localisation du patrimoine bâti après modification



**Zoom sur les modifications apportées à la localisation du patrimoine bâti**

**Localisation du patrimoine naturel avant modification**



**Localisation du patrimoine naturel après modification**



### Zoom sur les modifications apportées à la localisation du patrimoine naturel



- Règlement écrit

## Annexe 1

Numéro de voie	Nom de Chaussée	parcelle	Photo
41 bis	Avenue Claude Sommetr	AC163 – AC506 – AC507 – AC508	
17	Avenue du Général de Gaulle	AK1024 AK1356	
10	Avenue Emile Zola	AE0874 AE1030	
15	Avenue Morère	AL0567 AL0764	

Numéro de voie	Nom de Chaussée	parcelle	Photo
18 – <del>20</del>	Avenue Pasteur	AI56 – <del>AI0057</del> – AI1018 – AI1019	
20	Avenue Pasteur	AI0057	
27	Avenue Pasteur	<del>AI169 – AI170 – AI9169</del> AI1081-AI1082- AI1083-AI1084	
18	Avenue Pierre Curie	<del>AI0032</del> AI1137	

Numéro de voie	Nom de Chaussée	parcelle	Photo
47	Avenue Victor Basch	AK0722 AK1104	
49	Avenue Victor Basch	AK1104 AK722	
10	Boulevard de Verdun	AI0039 AI1143	
<del>124</del> - 126	Chaussée Jules César	AI1030	

Numéro de voie	Nom de Chaussée	parcelle	Photo
124	Chaussée Jules César	AI1136	
12	Avenue Jules Vernes	AI515	
14	Avenue Jules Vernes	AI1106	
17	Avenue Jules Vernes	AI484	
23	Avenue Jules Vernes	AI487	

Numéro de voie	Nom de Chaussée	parcelle	Photo
22	Avenue Jules Vernes	AI512	
33	Avenue Jules Vernes	AI659	
24	Avenue Alexandre Dumas	AI495	
16	Avenue Alexandre Dumas	AI498	

## Annexe 2

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
8	Allée Charles Couperin	AC0346	<p style="color: red;">Orme</p> <p style="color: red;">Charme commun</p>	
28	Allée des saules	<p style="color: red;"><del>AL0400</del></p> <p style="color: red;">Espace public</p>	Pin	
	Allée des saules	Espace public	Bouleau	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
	Allée des saules	Espace public	Erable	/
28	Allée des saules	<del>Espace public</del> AL0400	Pin	
9	Avenue Alfred Musset	AD050052 AD0052	Frêne	
22 24	Avenue Boulé	AC0483 AC0532	Pin	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
24 22	Avenue Boulé	AC0532 AC0483	Pin	
10	Avenue des Marronniers	AC109	Chêne	
21	Avenue des Marronniers	AD0829	Chêne	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
28	Avenue du Parc	AC0535	Autre	
4	Avenue Evariste de Parny	AD428	Chêne	
14	Rue Denis Papin	AM400	Cèdre	
14	Rue Denis Papin	AM400	Erable	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
45	Avenue Claude Sommer	<del>AC0553</del> AC0560	Chêne	
7	Rond-point de la Chasse	<del>AC0172</del> AC0575	Chêne	
7	Rond-point de la Chasse	<del>AC0172</del> AC0575	Chêne	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
22	Avenue Hébert	AC0142	Pin	
36	Avenue Louis Bousquet	AC0549	Pin	
50	Avenue Salengro	<del>AE0973</del> AE0978	Chêne	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
4	Avenue Pierre Brosolette	AE1023	Pin	
34	Avenue Pierre Sépard	AI588	Pin	
/	Place Camille Fouinat	Espace public	Platane	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
/	Place Camille Fouinat	Espace public	Platane	
/	Place Camille Fouinat	Espace public	Platane	
Face 6	Avenue de la République	A10747	Chêne	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
Face 10	<del>Avenue de la République</del> Cité des Castors	AI0747	Chêne	
Face 11	<del>Avenue de la République</del> Cité des Castors	AI0747	Chêne	
15	<del>Avenue de la République</del> Cité des Castors	AI0747	Chêne	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
2 BIS	Avenue Jules Ferry	<del>AI0015</del> AI1109	Erable	
15-39 bis	Avenue <del>Pierre Brossolette du</del> General Leclerc	AI0064	Erable	
10 16	Avenue de la République	<del>AK0703</del> AK0082	Erable pourpre	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
21	Avenue de la république	AK0823	Chêne	
209	Chaussée Jules César	AK1116	Chêne	
4	Avenue Morère	AK0946	Chêne	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
11	Avenue des Ormes	AK0356	Chêne	
59	Avenue Victor Basch	AK0697	Chêne	
62	Avenue Louis Pasteur	AK1128 AK1326	Chêne	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
21	Avenue du Général de Gaulle	AK0247 AK0246	Chêne	
21	Avenue du Général de Gaulle	AK0247 AK0246	Chêne	
28	Avenue du Général de Gaulle	AK0246 AK1061	Chêne	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
44	Avenue du Général de Gaulle	AK0571 AK1333	Pin	
44	Avenue du Général de Gaulle	AK0571 AK1333	Cèdre	
44	Avenue du Général de Gaulle	AK1333	Pin	

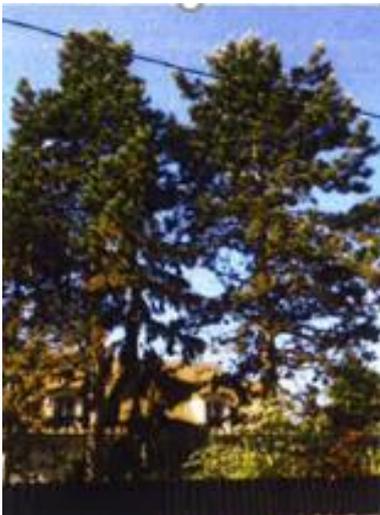
Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
/ 8	Rond-point de la Chasse	AKI155 AK1161	Chêne	
8	Rond-point de la Chasse	AK1161	Chêne	
/	Rond-point de la Chasse	AKI155 AK1163	Chêne	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
12	Rond-point de la Chasse	AK1162	Chêne	
15	Rond-point de la Chasse	AK1022	Chêne	
13	Avenue des Sapins	AK0324	Chêne	

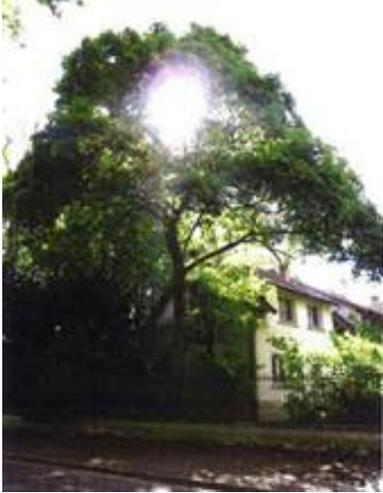
Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
19	Avenue des Sapins	AK0346 AK1298	Cèdre	
19	Avenue des Sapins	AK0346 AK1259	Cèdre	
20	Avenue des Sapins	AK1184 AK1185	Chêne	

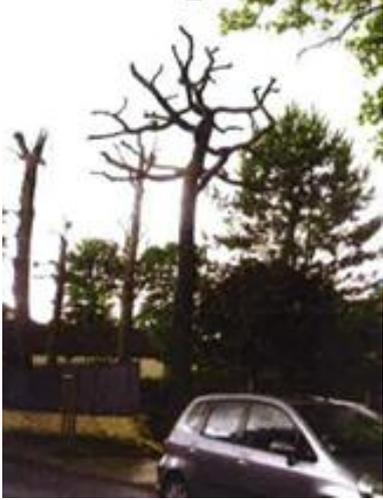
Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
20	Avenue des Sapins	<del>AK1184</del> AK1182	Chêne	
26	Avenue des Sapins	<del>AK1185</del> AK1009	Chêne	
14 16	Avenue de la République	<del>AK0081</del> AK0082	Erable	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
4-3	<del>Chemin de la Butte-Bergère</del> avenue Gambetta	AK1123 AK1294	Tilleul	
171	Chaussée Jules César	AK0070	Marronnier	
179 bis	Chaussée Jules César	AK0077	Chêne	
10	<del>Avenue Morère</del>	AK0639	Marronnier	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
6 bis	Avenue Morère	AK0661 AK1154	Marronnier	
43 bis	Avenue Victor Basch	AK0899	Pin	
49	Avenue Victor Basch	AK0722 AK1104	Pin	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
47	Avenue Victor Basch	AK722	Erable	
66 bis	Avenue Louis Pasteur	AK0822	Pin	
18	Avenue Gilbert Dru	AK0754 AK1220	Erable	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
52	Avenue du Général de Gaulle	<del>AK1061</del> AK0419	Erable	
1 ter	Avenue Morère	AL0508 AL0798	Chêne	
3	Avenue Morère	AL193	Pin	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
15	Avenue Morère	AL0567 AL0764	Chêne	
15	Avenue Morère	AL0567 AL0764	Chêne	
72	Avenue Louis Pasteur	AL0202 AL203	Chêne	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
72	Avenue Louis Pasteur	AL0202 AL203	Chêne	
17	Avenue Jules Vernes	AI0484	Abies	
20	Avenue Jules Vernes	AI1104	Tuya orientalis	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
14	Avenue Jules Vernes	AI1106	Chêne	
33	Avenue Jules Vernes	AI0659	Robinet	
22	Avenue Jules Vernes	AI0512	Chêne	
22	Avenue Jules Vernes	AI0512	Marronnier blanc	
22	Avenue Jules Vernes	AI0512	Erable à feuille de Fresne	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
19	Avenue Alexandre Dumas	AI0511	Murier blanc	
20	Avenue Alexandre Dumas	AI0497	Pin	
16	Avenue Alexandre Dumas	AI0498	Abies bleu	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
3	Avenue Alexandre Dumas	AI0508	Pin	
23	Avenue Jules Vernes	AI0487	Marronnier	
Espace public	Avenue Roger Salengro	AK455	/	
6	Avenue des Sapins	AK781	Pin	
6	Avenue des Sapins	AK781	Pin	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
Espace public	Chaussée Jules César	AL541	Cèdre	
Espace public	Chaussée Jules César		Acacia	
Espace public	Place de la Gare		Marronnier	

Numéro de voie	Nom de chaussée	parcelle	Essence(s)	Photo
12	Avenue du château	AD249	Pin	
36	Avenue Morère	AC243	Chêne	
23	Avenue Molière	AD157	Pin	

## Liste des prescriptions graphiques

La liste des prescriptions graphiques présentées dans le règlement écrit n'est pas cohérente avec celles présentes sur le règlement graphique.

## Dispositions générales

Le plan de zonage comprend en outre :

- Un **périmètre des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité qui s'impose aux permis (au titre des articles L.151-47, R.151-2, R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme).
- ~~- Un périmètre de servitude de « gel de la constructibilité » pendant une période maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent PLU (au titre de l'article L.151-41 ; 5° du Code de l'urbanisme).~~
- Le tracé de **recul d'implantation par rapport à la voie** instaurant une règle d'implantation particulière des constructions par rapport aux voies et emprises publique, au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme.
- Le tracé de **linéaires de préservation du commerce** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée en centre-ville, repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 et R.151-37 du Code de l'urbanisme.
- ~~- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières.~~
- La localisation de **bâtiments remarquables protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
- Les **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- **Des espaces verts protégés (EVP)** dans les zones urbaines ou à urbaniser (art. ~~L.151-19~~ L.151.23 du Code de l'urbanisme). Il s'agit notamment du maillage bocager, de petits espaces boisés (< 4 ha), de cœurs d'ilots à caractère végétalisé marqué.
- **Des arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés (art. L.151-19 du Code de l'urbanisme) ;
- **Des alignements d'arbres** qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L.151-19 du Code de l'urbanisme).
- **Un périmètre dans lequel sont autorisés les ICPE soumises à autorisation (art. R.151-33)**



### Ajustement du rapport de présentation

---

Le rapport de présentation du PLU est ajusté pour prendre en compte les modifications apportées au règlement écrit, au zonage et aux OAP.

Ces ajustements n'ont **aucune incidence réglementaire**.

Les chapitres suivants font l'objet d'un ajustement :

- Exposé des motifs des choix retenus pour mettre en œuvre le PADD.
- Capacité de mutation et dispositions favorisant la densification.
- Evaluation Environnementale.

### Délibérations annexées au PLU

---

Les annexes du PLU sont mise à jour. Cela concerne les sujets suivants :

- Délibération concernant le taux de la taxe d'aménagement.
- Délibération concernant les motifs d'exonération de la taxe d'aménagement.
- Partenariat Public Privé (PUP) entre la commune de Beauchamp, la commune de Taverny, la Communauté d'Agglomération Val Parisis et la société SCI Lucia (ZAE communautaire Beauchamp Nord – Ex-3M) : Délibération approuvant le projet de convention de PUP et convention de PUP.
- Règlement local de publicité (RLPI) : Délibération approuvant le RLPI, délibération approuvant la modification n°1 du RLPI et plan de zonage.