

# Dispositions générales

---

# CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Gonesse, y compris sur les secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Concerté.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

## CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, précisées par des secteurs le cas échéant.

Le découpage figure sur le document graphique du règlement (plan de zonage) dans le dossier du PLU.

### LES ZONES URBAINES

<b>UA</b>	<i>Zone urbaine mixte correspondant au centre-ville ancien situé au nord et au sud du Croult. Elle mixe les fonctions d'habitat, de commerce et de services et développe une certaine densité. Elle comprend un secteur UAcdt correspondant aux îlots d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB.</i>
<b>UC</b>	<i>Zone urbaine à vocation principale d'habitat composée d'ensembles cohérents d'habitations collectives. Elle comprend un secteur UCcdt correspondant aux secteurs d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB.</i>
<b>UF</b>	<i>Cette zone a pour vocation principale de recevoir des équipements d'intérêt collectif. Elle comprend entre autres les équipements scolaires et sportifs de la ville, les équipements administratifs et de loisirs, le centre hospitalier de Gonesse et le centre de secours et d'incendie. Un secteur UFh a été attribué à l'emprise du centre hospitalier de Gonesse.</i>
<b>UG</b>	<i>Zone à dominante d'habitat individuel comprenant également de petits commerces de proximité et des professions libérales. De petits collectifs sont ponctuellement présents au sein de ce tissu. La zone UG est répartie sur l'ensemble de la commune et comprend différences secteurs :</i> <ul style="list-style-type: none"><li><i>UGa : habitat individuel groupé avec ordonnancement des voies en raquette, continuité du bâti et une irrégularité du recul,</i></li><li><i>UGb : habitat individuel groupé assez élevé avec ordonnancement orthogonal des voies et du foncier, continuité du bâti, recul et implantation réguliers, archétype de la maison en bande,</i></li><li><i>UGc : habitat individuel discontinu et plutôt bas avec ordonnancement des voies en courbe formant lotissements de type contemporain</i></li><li><i>Le secteur UGx correspondant à des secteurs d'habitations groupées réalisées dans la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle avec des caractéristiques paysagères et patrimoniales particulières.</i></li><li><i>Le secteur UGcdt correspondant aux secteurs d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France où sont autorisées des opérations de construction de logements en zone C du PEB.</i></li><li><i>Le secteur UG (résiduel) : composé de différents types d'habitat individuel : semi groupé avec des maisons jumelles mais aussi de l'habitat individuel discontinu assez mixte dans son ordonnancement avec un parti pris moins affirmé.</i></li></ul>

<b>UI</b>	<p>La zone UI correspond aux zones d'activités économiques présentes sur la commune. Il existe trois secteurs particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur UIa correspondant aux espaces d'activités situées en limite des secteurs d'habitation du centre-ville de Gonesse,</li> <li>• Secteur UIc avec une orientation commerciale affirmée,</li> <li>• Secteur UIs correspondant aux ZAC Parc d'activité des Tulipes Nord et Sud</li> </ul>
<b>UP</b>	<p>La zone UP correspond à une partie la ZAC. Paris Nord 2. Elle est composée des trois secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur UPa dont la vocation dominante est l'accueil d'activités économiques ;</li> <li>• Secteur UPc dont la vocation dominante est l'accueil d'activités commerciales ;</li> <li>• Secteur UPg dont la vocation dominante est l'accueil d'équipements et d'aménagement d'intérêt collectif.</li> </ul>
<b>UZ</b>	<p>La zone UZ correspond à la plateforme aéroportuaire. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports. Elle peut accueillir des activités dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique.</p>

### **LES ZONES A URBANISER**

<b>1AU</b>	<p>Zone à urbaniser à vocations principales d'activités économiques, de loisirs et d'équipement d'intérêt collectif.</p> <p>Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un secteur <b>1AUgp</b> correspondant à la future gare de la ligne 17 du Grand Paris Express, périmètre déterminé par déclaration d'utilité publique ;</li> <li>- un secteur <b>1AUtdg1</b> correspondant au parc d'affaires au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse ;</li> <li>- un secteur <b>1AUtdg2</b> correspondant aux principales activités de loisirs, culture, tourisme et commerce au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse.</li> </ul>
<b>1AUi</b>	<p>Zone destinée à être urbanisée à court terme à vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques.</p>

### **LA ZONE AGRICOLE**

<b>A</b>	<p>La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée ont été délimités pour prendre en compte des projets ou des constructions, installations ou aménagements existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur S1 : centre équestre, activités et habitations liées</li> <li>• Secteur S2 : exploitation agricole avec possibilité de transformation, conditionnement et vente sur place</li> </ul>
----------	---

## LA ZONE NATURELLE

<b>N</b>	<p>La zone naturelle et forestière (N) correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Elle comprend différents secteurs particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Secteur N : secteur de la coulée verte du Croult- plaine Vignois et des grands parcs de Gonesse : parc de l'Eglantier et parc de Saint-Blin</li><li>• Secteur Nu : secteur du parc de Coulanges, parc d'Orgemont, place Jean-Jaurès et abords du Croult en centre-ville ainsi que des secteurs d'équipements de sports et loisirs s'intégrant à la Trame Verte</li><li>• Secteur Nj : secteur de jardins familiaux</li><li>• Secteur Ng : correspondant au golf de Gonesse</li><li>• Secteur Np : secteur d'aménagement du parc de la Patte d'oie</li></ul>
----------	---

Le plan de zonage comprend en outre :

- Le tracé de **linéaires de diversité commerciale** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée. En effet, au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les voies dans lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale.
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme.
- 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.
- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité.
- Le **secteur de 500 m autour des gares RER** pour lequel des dispositions particulières s'appliquent concernant les normes de stationnement – zone dite zone 1.

Le règlement du PLU de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 dans la zone UA.

## PORTEE D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111 et suivants du règlement national d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

### Servitudes d'utilité publique

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire de Gonesse est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :

- Servitudes de dégagement liées à l'aérodrome de Paris-le-Bourget et à l'Aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle ;
- Servitudes liées aux installations d'aide à la navigation et à l'atterrissage des centres de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle et de l'aérodrome Paris-le-Bourget;
- Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines en date du 13 mai 2004 ;
- Cinq périmètres de protection de monuments historiques classés ou inscrits : église communale en date du 27 septembre 1862, pigeonnier d'Orgemont en date du 22 mars 1973, ancien Hôtel Dieu en date du 23 juillet 1937, pigeonnier de Garlande en date du 15 juillet 1971 et l'église du Thillay en date du 9 décembre 1965.
- Un site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP) portant sur le centre urbain, en date du 9 décembre 2014 ;
- Des canalisations de transport de matières dangereuses et plus particulièrement de Gaz ;
- Des lignes électriques à très haute tension de 63kV, 225 kV et 400 kV ;
- De la voie ferrée ;
- Diverses servitudes liées aux télécommunications.

Ainsi que les plans d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle approuvé le 3 avril 2007 et de l'aérodrome de Paris-le-Bourget approuvé le 6 février 2017.

### Archéologie préventive

Au titre de l'article R.523-1 du code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Au titre de l'article R111-1-4 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

### Classement sonore des infrastructures

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Sur la commune, sont applicables les dispositions de l'arrêté préfectoral n°03-047 du 15 avril 2003 relatif au classement sonore du réseau routier départemental. L'arrêté est annexé au dossier de PLU. Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

# RISQUES NATURELS

---

## Plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain

Un Plan de Prévention des Risques naturels de Mouvements de Terrain (PPRN-MT) a été approuvé sur le territoire communal par arrêté préfectoral du 13 mai 2004. Ce PPRN-MT traite des risques liés aux anciennes carrières souterraines. Il vaut servitude d'utilité publique et est par conséquent annexé au présent PLU. D'autre part un périmètre R111-3 valant PPR est présent. Tout aménagement, ou utilisation du sol sur le territoire communal doit être conforme au règlement du PPRN-MT.

## Retrait-gonflement des sols argileux

« La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant en annexe du règlement ».

## Inondations pluviales

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement sont interdits.

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

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

## Terrains alluvionnaires compressibles

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

## Enveloppe de présomption de zone humide

Tout projet situé au sein des enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zone humide identifiées sur la carte de présomption de zone humide en annexe du règlement, devra vérifier le caractère humide de ces secteurs et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides.

## INSTALLATIONS CLASSEES (ICPE)

---

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

Le règlement du PLU a la faculté d'interdire certaines catégories d'ICPE, sans pour autant pouvoir les interdire par principe.

## ADAPTATIONS MINEURES

---

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du code de l'urbanisme).

## RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION

---

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'Urbanisme, **lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans** nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

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

## APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

---

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

## APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT)

---

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme. **Néanmoins, dans le secteur UCcdt concerné par l'OAP « Friche hospitalière », les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du projet.**

Pour rappel, le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy Charles-Gaulle interdit les immeubles collectifs et les opérations d'habitat groupé.

## REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

---

Il est rappelé que conformément à l'article L421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

Le stationnement commandé (une place derrière l'autre) pour un maximum de deux places, ainsi qu'un dégagement sur voirie seront tolérés uniquement pour l'habitation individuelle.



# Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

## Réalisation des places de stationnement des automobiles

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

### En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,00 m

Lors de la création de parcs de stationnement d'au moins 10 places, jusqu'à 10% des places de stationnement en bataille / perpendiculaire pourront présenter des proportions réduites afin de permettre la valorisation des espaces résiduels, sans toutefois pouvoir présenter des dimensions inférieures à :

- Longueur : 4,00 m
- Largeur : 2,30 m
- Dégagement : 5,00 m

### En cas de stationnement en épi 45° :

- Longueur : 4,80 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,20 mètres.
- Dégagement : 3,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

### En cas de stationnement en épi 60° :

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres.
- Dégagement : 4,00 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

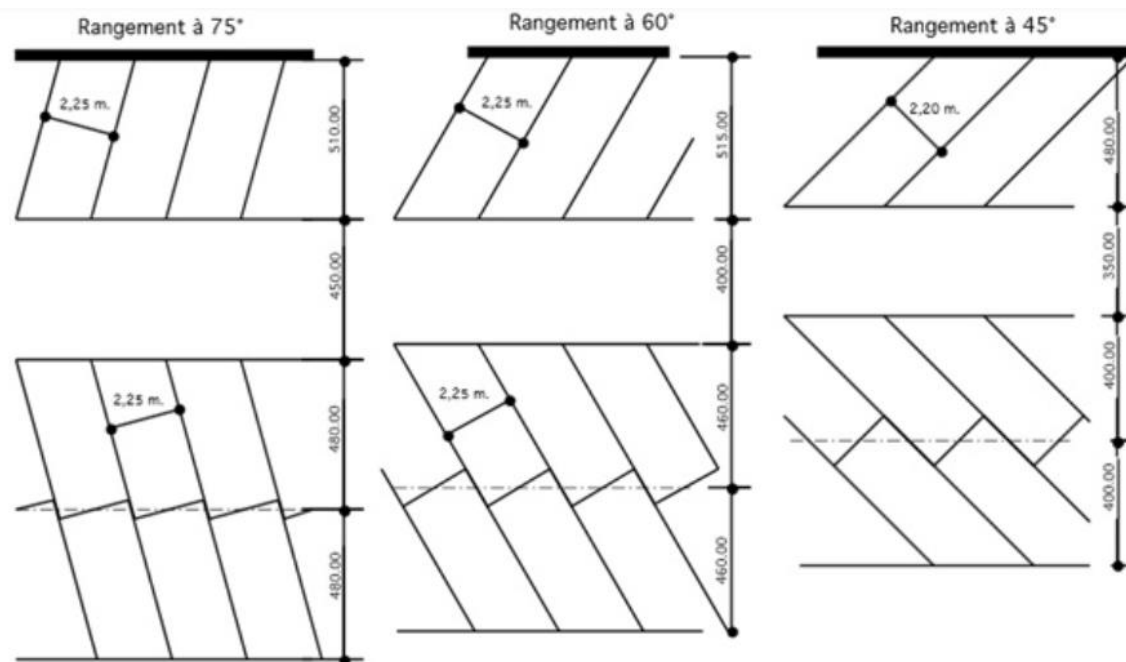
### En cas de stationnement en épi 75° :

- Longueur : 5,10 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres.
- Dégagement : 4,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

### En cas de stationnement longitudinal :

- Longueur : 5,00 mètres ;
- Largeur : 2,00 mètres
- Dégagement : 3,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens.

***Illustrations pour le stationnement en épi***



### Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

- Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER**

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur depuis le 10 août 2016) permet au règlement « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Une carte du patrimoine végétal et paysager remarquable est annexée au plan de zonage du présent règlement.

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans ce règlement, le patrimoine végétal et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, traduites sous forme de prescriptions dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Lorsqu'il s'agit d'éléments végétaux, est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres et les travaux sont soumis à une autorisation préalable de l'autorité compétente en matière de PLU.

La prescription générale est la suivante :

« Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, individuellement ou dans un secteur, s'ils ne sont pas mentionnés comme prescription spécifique ».

N°	Localisation	Essences	Prescriptions spécifique
1	Résidence Saint Pierre Saint Paul	Séquoia	Arbre remarquable à conserver et à entretenir. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Remplacement des arbres abattus.
2	Résidence Saint Pierre Saint Paul	Tilleul	
3	27 rue Général Leclerc	Erable	
4	Square des sports	Cèdre bleu de l'Atlas	
5	Square des sports	Séquoia sempervirent	
6	Square des sports	Platane commun	
7	Place Gaston Tessier	Séquoia sempervirent	
8	Square du Nord	Cèdre du Liban	
9	Square du Nord	Cèdre bleu de l'Atlas	
10	Square du Nord	Marronnier d'Inde	
11	Square du Nord	Bouleau Verruqueux	
11	Square du Nord	Bouleau Verruqueux	
12	Allée du Parc	Arbre aux 40 écus	
13	Allée du Parc	Cèdre du Liban	
14	Allée de la Haye Poitou	Marronnier d'Inde	

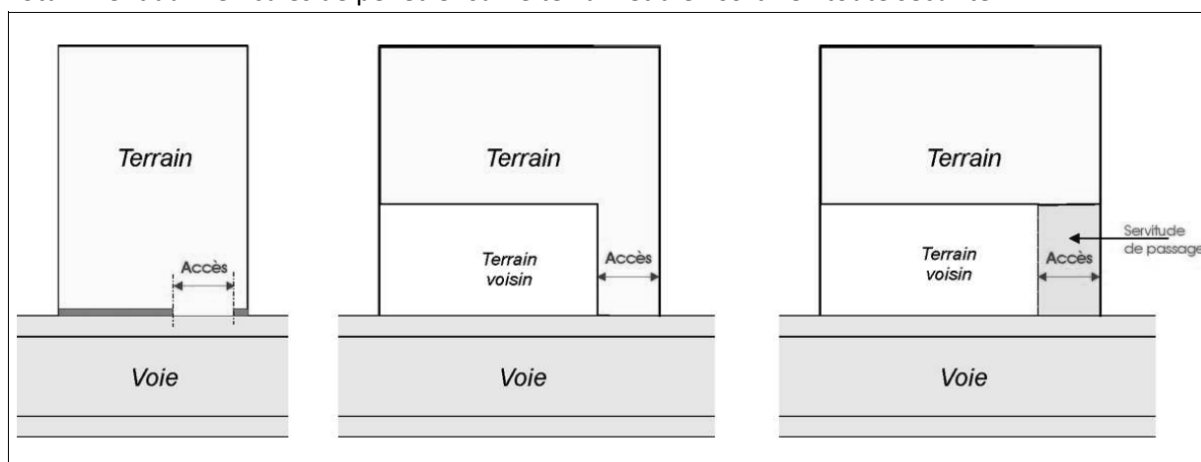
## ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

# LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT

## Accès

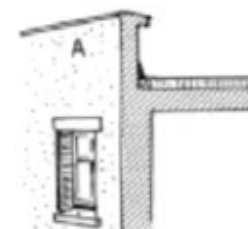
L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



L'accès correspond donc, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

## Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie (exemple « A » ci-contre).

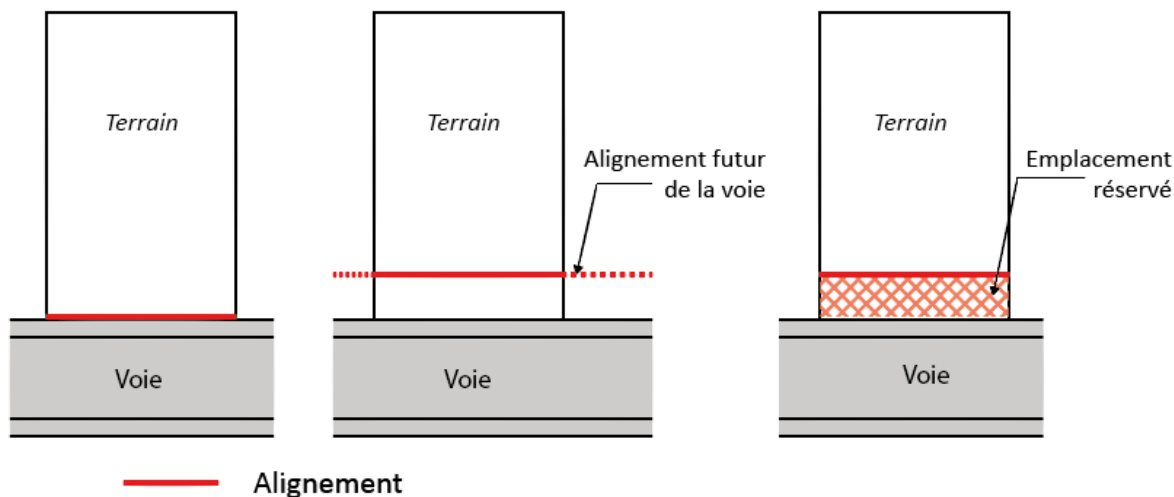


## Affouillement- exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et leur hauteur ou profondeur excède 2,00 mètres.

## Alignement (bâtiment implanté à l')

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement, de Zone d'Aménagement Concerté, ...).



## Annexe

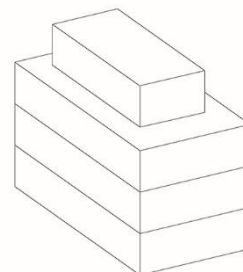
L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contigüe, assurant un complément fonctionnel. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

## Arbres

- Petit développement : hauteur du tronc + hauteur de ramure < 8,00 mètres
- Moyen développement : hauteur du tronc + hauteur de ramure  $\geq 8,00$  mètres  $\leq 15,00$  mètres
- Grand développement : hauteur du tronc + hauteur de ramure > 15,00 mètres

## Attique

Partie supérieure de la construction qui constitue le dernier niveau placé au sommet d'une construction, située en retrait du nu de la façade sur rue et en général traitée de façon plus légère.



## Auvent/marquise

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

## Baie (ouverture)

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...) et par extension les balcons, loggias, ....

Au sens du présent règlement, sont considérés comme des baies, les éléments constituant des vues directes à savoir :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les ports d'accès.

Au sens du présent règlement, ne sont pas considérés comme des baies, les éléments ne constituant pas des vues directes :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines (accès pompiers) ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 mètre du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Au sens du présent règlement, ne sont pas considérés comme des baies, les éléments ne constituant pas des vues :

- les châssis fixes et à verre opalescent translucide (non transparent) ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

### *Clôture*

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative, selon une délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2008. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

### *Comble*

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

### *Construction existante*

Il s'agit de toute construction, composée d'au moins trois murs porteurs et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation « toujours valide » a été accordée avant l'approbation du PLU, même si les travaux ne sont pas commencés.

### *Destination des constructions*

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

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (20)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Cinéma
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles, 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précise les définitions suivantes :

- **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.

- **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.
- **Equipements 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.

### *Droit de préemption urbain (D.P.U.)*

C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien, par préférence à tout autre, si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Ce droit est juridiquement encadré par des textes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune, par délibération(s) du conseil municipal.

### *Emprise au sol*

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus,



ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel, les bassins d'ornement ainsi que toutes constructions ou parties de construction maçonnée de plus de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel (exemple : terrasses).

### *Espaces libres*

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

### *Espaces en pleine terre*

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

### *Espèce indigène (végétation)*

Espèce présente naturellement dans la région Ile de France (exemple : charme, frêne, orme, arbres fruitiers ...).

### *Espèce invasive (végétation)*

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

### *Extension*

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### *Extension mesurée*

Pour être qualifiée d'extension mesurée au sens du présent règlement, la surface de plancher de l'extension doit être inférieure ou égale à 30% de celle de la construction initiale (PEB) et le projet permettre d'améliorer le confort des pièces existantes.

### *Façade*

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.
- En l'absence d'indications spécifiques dans le règlement, la distance à la façade, au sens des articles 4, 5 et 6 doit s'entendre en tous points de la façade (y compris les balcons, marquises et marches)

### *Haute-tige (arbre de)*

Arbre dont la hauteur du tronc (âge adulte) est supérieure à 1,80 mètre et la ramure supérieure ou égale à 4,00 mètres.

## Hauteur

La hauteur maximum des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé à savoir :

- a) L'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
- b) L'égout du « terrasson » pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansarde »,
- c) Le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pentes sont bordées par des acrotères,
- d) L'égout des lucarnes,
- e) La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.

Exemple : sur un terrain en pente, la hauteur doit être mesurée au point le plus bas.

## Hauteur « hors tout »

La hauteur calculée au faîtage est considérée comme la hauteur « hors tout » du bâtiment. Ainsi lorsque que le bâtiment ne comporte pas de toiture en pente, donc de faîtage, c'est la hauteur de l'acrotère qui est considérée comme hauteur « hors tout ».

## Largeur de façade d'un terrain

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de l'alignement.

## Limite séparative

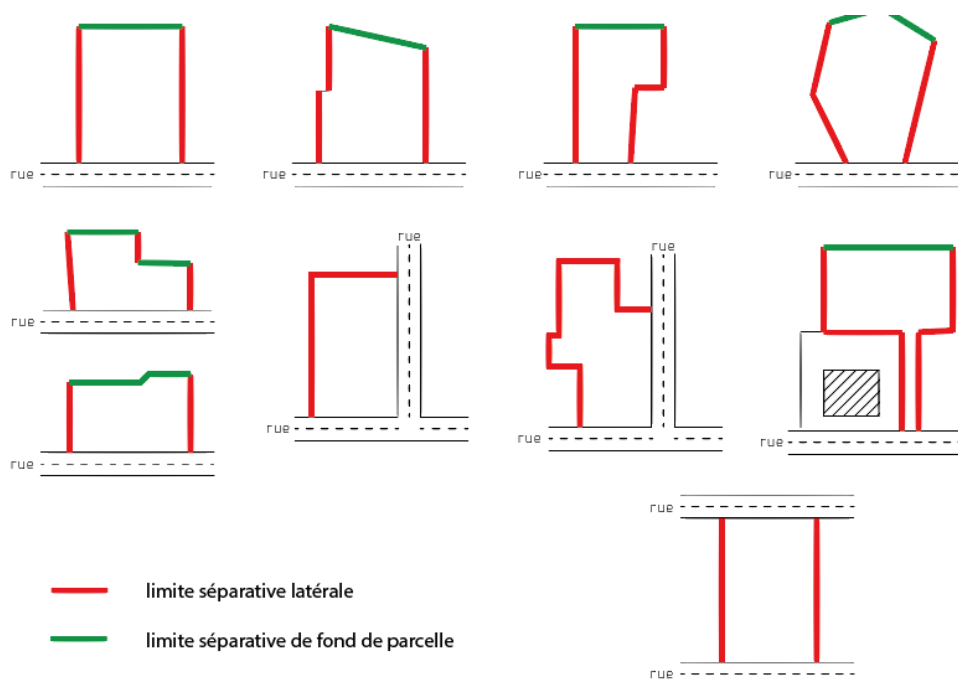
Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques et des emprises publiques. Ce sont les limites entre deux unités foncières contiguës. Ce sont aussi les limites entre un terrain et une voie privée desservant au moins deux unités foncières.

Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui s'inscrivent à la perpendiculaire (ou angle le plus proche) des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques. Elles aboutissent notamment à la rue.

Les limites séparatives de **fond de parcelle** sont les limites du terrain qui séparent deux unités foncières, mais qui ne présentent pas de point de contact avec l'alignement et sont situées à l'opposé de celui-ci. Elles s'inscrivent en parallèle (ou angle le plus proche) des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Un décroché de moins de **2,00 mètres** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.



### Limites séparatives de fait

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

### Logement locatif social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (Prêt locatif social / PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

### Logement aidé

Notion qui regroupe tout logement destiné à l'acquisition ou à la location et qui a bénéficié pour sa construction d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat. Elle regroupe la catégorie des logements locatifs sociaux, à laquelle s'ajoutent les logements en accession financés par un prêt à taux zéro (PTZ), les logements locatifs avec revenu plafonné dit logements « intermédiaires » et tout autre logement pouvant être apparenté à l'une ou l'autre de ces catégories.

### Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

### Marge de recul

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur. Les marges de recul peuvent être définies dans le règlement écrit ou dans le règlement graphique (plan de zonage).

### *Marge de retrait*

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

### *Modénature*

Élément d'ornement constitué par les profils en relief ou en creux d'un édifice. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade (exemple : moulure, corniche, bandeau).

### *Mur Pignon*

Mur latéral d'une construction non percé de baie, perpendiculaire aux façades principales avant. Il peut éventuellement comprendre des parties opalescentes c'est-à-dire laissant passer la lumière, sans permettre de distinguer nettement les contours des objets.

### *Périmètre d'Attente de Projet et d'Aménagement Global (PAPAG)*

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les PAPAG sont des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Leur liste et leurs caractéristiques sont annexées au règlement.

### *Plantations*

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux (arbres de hautes tiges, arbustes, espaces gazonnés fleuris ou non) plantés en terre.

### *Réhabilitation /réfection*

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.

### *Restauration*

Réfection, rénovation ou reconstitution à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

### *Saillie*

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique, ....

### *Surélévation*

Désigne l'extension (*cf. définition*) d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

## *Surface de plancher des constructions*

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## *Terrain*

Le terrain pris en compte pour l'application du présent règlement est l'unité foncière, qui est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### *Terrain naturel*

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

### *Unité foncière*

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### *Voie de desserte*

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Elle peut être privée ou publique.