

# 3.1

## REGLEMENT



Révision simplifiée n°3  
Saint-Antoine Murs-à-Pêches

PLU approuvé le 13 septembre  
2012

Vu pour être annexé à la  
délibération du 14-12-2013



# PLU

Plan Local d'Urbanisme  
Ville de Montreuil-sous-Bois  
DÉPARTEMENT DE SEINE-SAINT-DENIS

## Révision simplifiée n°3



**Les pages 2 à 7 suivantes remplacent les pages 2 à 7 du règlement approuvé par délibération n°20120913-2 du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2012.**

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>8</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE U<sub>MAP</sub> .....</b>	<b>10</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	11
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL .....	12
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	23
<b>REGLEMENT DE LA ZONE U<sub>MAP</sub> .....</b>	<b>25</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	26
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL .....	28
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	40
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>42</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE A .....</b>	<b>43</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>55</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE N .....</b>	<b>56</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	57
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL .....	60
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	68

---

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

---

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montreuil.

## ARTICLE 2 - RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007 ;

Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2007 ;

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. En vertu de l'article L 311-2 du code forestier et de l'arrêté n° 03-3309 du préfet de la Seine-Saint-Denis, en date du 22 juillet 2003, ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants :

- « 1° Sur l'ensemble du territoire, les bois de superficie inférieure à 0,5 hectare, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie ajoutée à la atteint ou dépasse 0,5 hectare.
- 2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à 0,5 sur l'ensemble du territoire de la commune. »

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Des indices spécifiques se superposent au dispositif de zonage et de sectorisation. Ils correspondent à des périmètres où des prescriptions réglementaires spécifiques ponctuelles s'appliquent, quelque soit la zone ou le secteur. Le règlement précise les dispositions particulières applicables dans les périmètres indicés. Le règlement de la zone ou du secteur couvert par le ou les indices s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le périmètre indicé. Plusieurs indices peuvent s'appliquer cumulativement dans certaines zones ou secteurs.

### **Les zones urbaines dites zones U**

Elles font l'objet du titre II du présent règlement.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées de la commune, et aux zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

Zones UA<sub>MAP</sub>, UC et son secteur UCa, UD, UH et ses secteurs UHa et UH "Grands Axes", UM et ses secteurs UMa et UM "Grands Axes", U<sub>MAP</sub> et son secteur U1<sub>MAP</sub>, et UX

### **La zone agricole dite A**

La zone A<sub>MAP</sub> l'objet du titre IV du présent règlement.

Elle comprend le secteur : Ah<sub>MAP</sub>.

### **Les zones naturelles dites N**

Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

Elle comprend les secteurs : Nag, Ne, N<sub>MAP</sub>, Nh<sub>MAP</sub>, Np et N 2000.

## **ARTICLE 4 – LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

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

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme relatifs au permis délivrés à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

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

## **ARTICLE 5 – LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les périmètres indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

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

## **ARTICLE 6 – LES CONSTRUCTIONS ET ESPACES PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES**

Les éléments bâtis patrimoniaux, les murs à pêches et les espaces paysagers protégés (EPP) identifiés par le PLU aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques. Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 7 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

Conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

## **ARTICLE 8 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui 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 édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, en application du code de l'urbanisme.



---

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

---

**Restent inchangées les pages 8 à 21 du règlement approuvé par délibération n°20120913-2 du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2012.**

**Les pages 9 à 22 du présent document, s'intègrent à leur suite.**

## REGLEMENT DE LA ZONE U<sub>MAP</sub>

---

La zone U<sub>MAP</sub> couvre les secteurs situés dans le quartier des murs à pêches dédiés au développement économique et aux activités en liens avec la vocation d'équipements agricoles.

Deux indices reportés au plan de zonage concernent la zone U<sub>MAP</sub> :

- **L'indice « t »** correspondant aux secteurs situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs. Il est sans effet réglementaire sur la zone U<sub>MAP</sub>.
- **L'indice « p »** correspondant aux secteurs, où aucune obligation de création d'aires de stationnement n'est imposée aux constructeurs.

Dès lors qu'un terrain (unité foncière composée de toutes les parcelles cadastrées contigües appartenant au même propriétaire) est en tout ou partie située dans le périmètre d'un indice, les dispositions réglementaires spécifiques au périmètre indicé s'appliquent à l'ensemble du terrain.

---

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

Une partie du territoire de Montreuil est concernée par des risques de mouvement de terrains dûs aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, de dissolution du gypse ou de retrait-gonflement des sols argileux. Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains a été prescrit par arrêté préfectoral n° 04-1510 du 31 mars 2004. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

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

---

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites : dispositions générales

- a) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- b) Les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UAMAP 2.

#### 1.2. Occupations et utilisations du sol interdites dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article UAMAP 2.2..

#### 1.3. Occupations et utilisations du sol interdites sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques

- a) Pour une durée de **cinq ans**, à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article UAMAP 2.3..

### ARTICLE UAMAP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- a) Les constructions et installations destinées à l'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone.
- b) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, etc), incendie, explosion, etc],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- c) Les installations sanitaires à condition que leur superficie n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de SDP.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc),
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,

- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**Rappel :**

Il est rappelé, que les installations techniques de radiotéléphonie doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.

**2.2. Occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) Les aménagements, constructions et installations y sont autorisés, à condition :
- de préserver la dominante végétale de ces espaces,
  - de se limiter aux constructions et installations dont l'emprise au sol n'excède pas celle définie en article UAMAP 9.6. (locaux techniques, constructions liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif).

**2.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques**

- a) Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition :
- que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone UAMAP,
  - et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus **15 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher des Constructions sur chaque terrain.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

**3.1. Accès**

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :
- **4 mètres** pour les accès destinés aux poids lourds,
  - **3 mètres** pour les accès, ne répondant pas aux spécificités de l'alinéa suivant, destinés aux autres véhicules,

- **2,50 mètres** pour les accès droits, d'une longueur maximale de **50 mètres** et destinés aux véhicules autres que les poids lourds.
- d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Les aménagements, les extensions de moins de **50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des Constructions**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article UAMAP 3.1.

### 3.2. Voirie

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.
- b) La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
- **6 mètres** en sens unique,
  - **8 mètres** en double sens.
- c) Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de **50 mètres** doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les aménagements, les extensions de moins de **50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des Constructions**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du e) de l'article UAMAP 3.1.

## ARTICLE UAMAP 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 4.1. Eau potable

- a) Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- a) Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder **10 litres/s/ha** pour les travaux aboutissant à la création de surfaces imperméabilisées supérieures à **300 m<sup>2</sup>** ou pour les extensions de constructions ou d'aménagements existants supérieures à **20 %** de la surface imperméabilisée existante. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.
- b) Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- c) Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- d) Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

#### 4.3. Déchets

- a) Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

### ARTICLE UA<sub>MAP</sub> 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### ARTICLE UA<sub>MAP</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1. Définition

- a) Le terme **alignement** désigne :
  - La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine,
- b) Le terme « **limite qui s'y substitue** » désigne :
  - La limite interne au terrain d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.
  - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.
  - La limite de l'emprise publique soumise au régime du domaine public, et de la propriété riveraine.

#### Rappel :

Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

## 6.2. Dispositions générales

- a) La façade des constructions ou parties de constructions, non compris les attiques, ou des installations à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée :

- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Ou

- avec retrait minimum de **8 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

## 6.3. Constructions, installations, ouvrages et aménagements nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) En ce cas la façade des constructions, ou parties de constructions, ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée :

- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue,

Ou

- avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

## 6.4. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UAMAP 6.2. à UAMAP 6.4. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :

- en ce cas, la façade de la construction ou partie de construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être réalisée avec un retrait par rapport à l'alignement ou à limite qui s'y substitue au moins égal à celui de la construction existante.

Ou

- conformément aux dispositions de l'article UAMAP 6.2. à UAMAP 6.4. selon les cas

- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UAMAP.1. et UAMAP 2..

## 6.6. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UAMAP 6.2. à UAMAP 6.5. peuvent être admises.



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

### 7.1. Dispositions générales

- a) Les constructions, ou parties de constructions, et les installations doivent être implantées avec un retrait minimum égal à **3 mètres** des limites séparatives.

### 7.2. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les constructions, ou parties de constructions, ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou
- avec un retrait minimum **d'1 mètre** de la limite séparative.

### 7.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UAMAP 7.1. et UAMAP 7.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article UAMAP 7.1. et UAMAP 7.2., selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UAMAP.1. et UAMAP 2..

### 7.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UAMAP 7.1. et UAMAP 7.3. peuvent être admises.

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

### 8.1. Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions

- a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :
- au **1/3 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article UAMAP 10.1, de la construction la plus haute,
  - et à **6 mètres**.

### **8.2. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **8.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UAMAP 8.1. et UAMAP 8.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
  - en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.

Ou

  - conformément aux dispositions de l'article UAMAP 8.1. et UAMAP 8.2. , selon les cas.
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UAMAP.1. et UAMAP 2.

### **8.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article UAMAP 8.1. à UAMAP 8.3., peuvent être admises.

## **ARTICLE UAMAP 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement**

- a) L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- b) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

### **9.2. Dispositions générales**

- a) L'emprise au sol maximale des constructions et des installations ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain.

### **9.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- a) Les travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UAMAP 9.2 du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux mentionnés à l'article UAMAP 9.4., et dans le respect des dispositions des articles UAMAP.1. et UAMAP 2.

#### 9.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article UAMAP 9.2. et UAMAP 9.3. peut être admise.

#### 9.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol

#### 9.6. Cas des espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **5 %** de la superficie du terrain.

## ARTICLE UAMAP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

- a) La hauteur se mesure en tout point :
- à partir du niveau du sol avant les travaux,
  - jusqu' :
    - au faîtage pour les toitures en pente,
    - à l'acrotère pour les toitures terrasses, non compris les gardes-corps.
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
- les édifices techniques : édifices d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes.
  - les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de **0,80 mètres**.
- c) Dans le cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes:
- la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de **15 mètres**, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction.

### 10.2. Dispositions générales

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de **3 mètres**.
  - **et 16 mètres**.

### **10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UAMAP.10.2..
- b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UAMAP 10.2. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'existant, à la condition que:
  - ces extensions cumulées n'excèdent pas **25 %** de l'emprise au sol de la construction existante
  - et dans le respect des autres articles UAMAP du présent règlement.
- c) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles UAMAP.1. et UAMAP 2..

### **10.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UAMAP 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- a) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

### **11.2. Façades et matériaux**

- a) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- c) Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.
  - Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.
- d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### **11.3. Les clôtures, hormis les clôtures constituées de murs à péches**

- a) La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à **2,10 mètres**.
- b) Si la clôture est édifiée sur une pente, sa hauteur ne peut excéder **2,50 mètres** en aucun point.
- c) Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie sur un **tiers** minimum de leur surface.
- d) Les dispositions précédentes (article 11.3 a) à 11.3 c)) ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

#### **11.4. Les éléments techniques**

##### **11.4.1. Antennes paraboliques**

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

##### **11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, etc)**

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

##### **11.4.3. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur**

- a) Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

#### **11.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UAMAP 12 – STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- c) Modalités de calcul :
- Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des Constructions réalisée, le calcul se fait par tranche entière **échue**.
- d) Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la Surface de Plancher des Constructions faisant l'objet d'un changement de destination.
- e) En cas de division foncière :
- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
  - La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

## **12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés 2, 3, 4 roues et plus, applicables par type de constructions**

### **12.2.1. Constructions destinées à l'habitation**

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher des Constructions créés
  - **et 12,5 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>**, dès lors que les superficies cumulées de Surface de Plancher des Constructions créés sont inférieures à **300 m<sup>2</sup>**
- b) Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

### **12.2.2. Constructions destinées aux commerces**

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m<sup>2</sup>** pour **300 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher des Constructions créés

### **12.2.3. Constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts**

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m<sup>2</sup>** pour **300 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher des Constructions créés

### **12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

### **12.2.5. Livraison**

- a) Les aires de livraisons doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux commerces et aux opérations de changement de destination vers une destination commerciale portant sur une surface de moins de **500 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher des Constructions.

## **12.3. Stationnement des cycles non motorisés**

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à :
- **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher des Constructions créés
- b) Les prescriptions de l'article UAMAP 12.3. sont applicables aux travaux de construction, de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

## **12.4. Dans les seuls secteurs indicé "p"**

- a) Les constructions sont exonérées de toutes obligations de réaliser des aires de stationnement

## 12.6. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- a) En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
- soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération du terrain de l'opération,
  - soit en obtenant une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

## ARTICLE UAMAP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1 Espaces libres de constructions et obligations paysagères

- a) Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- b) Les espaces verts de pleine terre doivent comporter un minimum d'une plantation arbustive pour **200 m<sup>2</sup>** d'espaces de pleine terre.
- c) Les marges de reculement et retraits de constructions par rapport à l'alignement, à l'exception des espaces à l'angle de deux rues, doivent être principalement traitées en espaces verts.
- d) Les aires de stationnement de pleine air, de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
- e) Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

### 13.2. Espaces libres de constructions et espaces verts et végétalisés (gazon, prairie, arbuste, etc)

#### 13.2.1. Dispositions générales

- a) Les terrains doivent comprendre :
- **10 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
  - et **15 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article UAMAP 13.2.2.
- b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

#### 13.2.2. Modalités de prise en compte des espaces végétalisés complémentaires selon leur mode de réalisation

- a) Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées par l'article UAMAP 13.2.1. par application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Espaces verts de pleine terre : **coefficient : 1**
- Toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de **0,80 mètre** : **coefficient : 0,60**
- Toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur **inférieure 0,80 mètre** et murs végétalisés : **coefficient : 0,20**
- La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessus.

### **13.2.3. Dispositions particulières**

- a) Les dispositions de l'article UAMAP 13.2. ne s'appliquent pas :
- Aux travaux de surélévations, d'extensions et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article UAMAP 13.2.1 à UAMAP 13.2.2. du présent PLU, à la condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts et végétalisés.
  - Aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes.

### **13.3. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UAMAP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **14.1. Dispositions générales**

- a) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



**Restent inchangées les pages 22 à 95 du règlement approuvé par délibération n°20120913-2 du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2012.**

**Les pages 24 à 39 du présent document, s'intègrent à leur suite.**

## REGLEMENT DE LA ZONE U<sub>MAP</sub>

---

La zone U<sub>MAP</sub> correspond aux secteurs à dominante résidentielle du secteur des mûrs à pêches.

La zone U<sub>MAP</sub> comprend :

- Un secteur U<sub>1MAP</sub>, couvrant l'habitat majoritairement pavillonnaire, dont les hauteurs sont moins élevées qu'en zone U<sub>MAP</sub>

Deux indices reportés au plan de zonage concernent la zone U<sub>MAP</sub> et ses secteurs :

- **L'indice « t »** correspondant aux secteurs situés à proximité des points d'accès aux transports collectifs. Il est sans effet réglementaire sur la zone U<sub>MAP</sub>.
- **L'indice « p »** correspondant aux secteurs, où aucune obligation de création d'aires de stationnement n'est imposée aux constructeurs.

Dès lors qu'un terrain (unité foncière composée de toutes les parcelles cadastrées contigües appartenant au même propriétaire) est en tout ou partie située dans le périmètre d'un indice, les dispositions réglementaires spécifiques au périmètre indicé s'appliquent à l'ensemble du terrain.

---

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

Une partie du territoire de Montreuil est concernée par des risques de mouvement de terrains dûs aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, de dissolution du gypse ou de retrait-gonflement des sols argileux. Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains a été prescrit par arrêté préfectoral n° 04-1510 du 31 mars 2004. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

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

---

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE U<sub>MAP</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. *Occupations et utilisations du sol interdites : dispositions générales*

- a) L'ouverture et l'exploitation de carrières,

#### 1.2. *Protection du patrimoine : occupations et utilisations du sol interdites sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article U<sub>MAP</sub> 2.3..
- b) Les travaux sur les constructions ou les parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme, ne doivent pas aboutir à la modification des volumes existants, à l'exception des travaux d'extension à l'article U<sub>MAP</sub> 2.3..

#### 1.3. *Occupations et utilisations du sol interdites dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article U<sub>MAP</sub> 2.4..

#### 1.4. *Occupations et utilisations du sol interdites sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques*

- a) Pour une durée de **cinq ans**, à compter de la date d'opposabilité du présent PLU, les constructions de toute nature, à l'exception de celles autorisées à l'article U<sub>MAP</sub> 2.5..

### ARTICLE U<sub>MAP</sub> 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- a) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que des dispositions soient prises, par le demandeur ou le déclarant, afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, etc), incendie, explosion, etc],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- b) Les entrepôts à condition que leurs emprises au sol totales, sur une même unité foncière, n'excèdent pas un tiers de l'emprise au sol autorisée à l'article U<sub>MAP</sub> 9 du présent règlement.
- c) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,

- ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc),
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**Rappel :**

*Il est rappelé, que les installations techniques de radiotéléphonie doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.*

**2.3. Mixité sociale : En sus des dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 2.1., dans les périmètres repérés aux documents graphiques et légendés "LLS", les occupations et utilisations du sol sont admises dans les conditions suivantes**

- a) Tout projet créant **un minimum de 2 500 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher des Constructions destinée au logement, doit affecter **au moins 25 %** de sa Surface de Plancher des Constructions destinée au logement à la réalisation de logements locatifs sociaux.

**2.4. Protection du patrimoine : occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc) ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique.
- b) Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme sont autorisées à condition :
- Qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de construction,
  - Et qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

**2.5. Occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) Les aménagements, constructions et installations y sont autorisés, à condition :
- de préserver la dominante végétale de ces espaces,
  - de se limiter aux constructions et installations dont l'emprise au sol n'excède pas celle définie en article U<sub>MAP</sub> 9.7. (locaux techniques, constructions liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif).

**2.6. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les périmètres en attente d'un projet d'aménagement global, repérés aux documents graphiques**

- a) Sont autorisés les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, à condition :

- que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement de la zone U<sub>MAP</sub>,
- et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus **15 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher des Constructions sur chaque terrain.

**2.7. En sus des dispositions des articles 2.1. à 2.6., occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation**

- a) Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE U<sub>MAP</sub> 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Accès

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :
  - **4 mètres** pour les accès destinés aux poids lourds,
  - **3 mètres** pour les accès, ne répondant pas aux spécificités de l'alinéa suivant, destinés aux autres véhicules,
  - **2,50 mètres** pour les accès droits, d'une longueur maximale de **50 mètres** et destinés aux véhicules autres que les poids lourds.
- d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
  - Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Les aménagements, les extensions de moins de **50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des Constructions**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article U<sub>MAP</sub> 3.1.

### 3.2. Voirie

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.
- b) La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
  - **4 mètres** en sens unique,
  - **5 mètres** en double sens.
- c) Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de **50 mètres** doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les aménagements, les extensions de moins de **50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des Constructions**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article U<sub>MAP</sub> 3.1.

## ARTICLE U<sub>MAP</sub> 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 4.1. Eau potable

- a) Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- a) Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder **10 litres/s/ha** pour les travaux aboutissant à la création de surfaces imperméabilisées supérieures à **300 m<sup>2</sup>** ou pour les extensions de constructions ou d'aménagements existants supérieures à **20 %** de la surface imperméabilisée existante. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.
- b) Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

- c) Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- d) Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

#### 4.3. Déchets

- a) Pour toute construction principale nouvelle, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

### ARTICLE U<sub>MAP</sub> 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### ARTICLE U<sub>MAP</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1. Définition

- a) Le terme **alignement** désigne :
  - La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine.
- b) Le terme « **limite qui s'y substitue** » désigne :
  - La limite interne au terrain d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.
  - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.
  - La limite de l'emprise publique soumise au régime du domaine public, et de la propriété riveraine.

#### Rappel :

Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

#### 6.2. Dispositions générales à la zone U<sub>MAP</sub> et à son secteur U1<sub>MAP</sub>

- a) La façade de la construction, ou partie de construction, non compris les attiques, ou des installations à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée :
  - à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
 Ou
  - avec retrait minimum de **2 mètres**

### 6.3. Cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques :

- a) En ce cas, le pan coupé à l'angle est imposé, sur une hauteur minimum de **4,75 mètres** à compter du niveau du sol avant travaux. Il doit être égal à un retrait **d'au moins 1,50 mètre**, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies.

### 6.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) En ce cas, la façade des constructions, ou parties de constructions, ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantée :
- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.,
- Ou
- avec un retrait **d'1 mètre minimum** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

### 6.5. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article U<sub>MAP</sub> 6.2. à U<sub>MAP</sub> 6.4. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, la façade de la construction ou partie de construction, non compris les attiques, à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être réalisée avec un retrait par rapport à l'alignement ou à limite qui s'y substitue au moins égal à celui de la construction existante.
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 6.2. à U<sub>MAP</sub> 6.4. selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles U<sub>MAP</sub>.1. et U<sub>MAP</sub> 2..

### 6.6. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 6.2. à U<sub>MAP</sub> 6.5. peuvent être admises.

## ARTICLE U<sub>MAP</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Dispositions générales

- a) Les constructions, ou parties de constructions, et les installations peuvent être implantées :
- sur une ou plusieurs limites séparatives, sauf contrat de cour commune
- Ou
- en retrait des limites séparatives.
- b) Les constructions, ou parties de constructions, et les installations en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec un **recul minimum** jusqu'au point le plus proche de la limite séparative, égal à une distance comptée horizontalement :



- de **3 mètres**,
- et à **1/3 de la hauteur** mesurée en tout point de la façade de la construction,

**7.2. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Les constructions, ou parties de constructions, ou des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Ou
- avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

**7.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article U<sub>MAP</sub> 7.1. et U<sub>MAP</sub> 7.2. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante.
  - Ou conformément aux dispositions à l'article U<sub>MAP</sub> 7.1. et U<sub>MAP</sub> 7.2. selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles U<sub>MAP</sub>.1. et U<sub>MAP</sub> 2.

**7.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 7.1. et U<sub>MAP</sub> 7.3. peuvent être admises.

**ARTICLE U<sub>MAP</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1. Distance séparant deux constructions non contiguës, hormis les annexes (locaux accessoires à la construction principale), et les parties enterrées des constructions**

**8.1.1. Dans la zone U<sub>MAP</sub> à l'exception des secteurs U1<sub>MAP</sub>**

- a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :
- au **1/3 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 10.1, de la construction la plus haute,
  - et à **6 mètres**.

**8.1.2. Dans le seul secteur U1<sub>MAP</sub>**

- a) En ce cas, la distance entre tous points des deux constructions, comptée horizontalement, doit être au moins égale :

- au **1/3 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 10.1, de la construction la plus haute,
- et à **4 mètres**.

### **8.2. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Il n'est exigé aucune distance minimale entre constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **8.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article U<sub>MAP</sub> 8.1. est admise, pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent PLU, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec une distance entre les constructions sur un même terrain au moins égale à la distance existante entre les constructions déjà implantées sur le terrain.
- Ou
- conformément aux dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 8.1., selon les cas
- b) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles U<sub>MAP</sub>.1. et U<sub>MAP</sub> 2..

### **8.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas des distances inférieures à celles prescrites par les dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 8.1. et U<sub>MAP</sub> 8.3., peuvent être admises.

## **ARTICLE U<sub>MAP</sub> 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement**

- a) L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0, 60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- b) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

### **9.2. Dispositions générales**

- a) L'emprise au sol maximale des constructions et des installations ne peut excéder **65%** de la superficie du terrain.
- b) Toutefois, l'emprise au sol maximale des constructions et des installations est portée à **75 %** de la superficie du terrain, à condition que le pourcentage d'espaces végétalisés complémentaires défini à l'article 13 du présent règlement, soit au moins égale à **20 %** de la superficie du terrain

### 9.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

- a) Les travaux de surélévations et changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article U<sub>MAP</sub> 9.2 et U<sub>MAP</sub> 9.3. du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux mentionnés à l'article U<sub>MAP</sub> 9.4., et dans le respect des dispositions des articles U<sub>MAP</sub>.1. et U<sub>MAP</sub> 2..

### 9.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 9.2. et U<sub>MAP</sub> 9.3. peut être admise.

### 9.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

### 9.6. Cas des espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme

- a) L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder **5 %** de la superficie du terrain.

## ARTICLE U<sub>MAP</sub> 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs

- a) La hauteur se mesure en tout point :
  - à partir du niveau du sol avant les travaux,
  - jusqu' :
    - au faîtage pour les toitures en pente,
    - à l'acrotère pour les toitures terrasses, non compris les gardes-corps.
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
  - les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes.
  - les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de **0,80 mètres**.
- c) Dans le cas des constructions édifiées à l'angle de deux voies publiques de largeurs différentes :
  - la hauteur définie le long de la voie la plus large peut être maintenue au droit du pan coupé, le cas échéant, et au droit de la voie la moins large, dans la limite d'une longueur de **15 mètres**, calculée à compter du point d'intersection des alignements les plus proches de la construction.

### 10.2. Dispositions générales

- a) Au sein des périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation, les hauteurs maximales admises par le présent règlement sont minorées, le cas échéant, par les filets de hauteurs prescrits par l'orientation d'aménagement et de programmation.

**10.2.1. Dispositions générales relatives à la seule zone U<sub>MAP</sub> indicés "t" ou non, à l'exception du secteur U<sub>1MAP</sub>**

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.
  - **et 13,00 mètres.**

**10.2.2. Dispositions générales relatives au seul secteur U<sub>1MAP</sub> indicés "t" ou non**

- a) **La hauteur** des constructions ne peut excéder :
- Une hauteur (H) équivalente à la distance (D) comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade.
  - **et 7, 00 mètres.**

**10.3. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article U<sub>MAP</sub>10.2. et U<sub>MAP</sub> 10.3.
- b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies aux articles U<sub>MAP</sub>10.2. et U<sub>MAP</sub> 10.3. peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'existant, à la condition que :
- ces extensions cumulées n'excèdent pas **25 %** de l'emprise au sol de la construction existante,
  - et dans le respect des autres articles U<sub>MAP</sub> du présent règlement.
- c) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles U<sub>MAP</sub>.1. et U<sub>MAP</sub> 2..

**10.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE U<sub>MAP</sub> 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**11.1. Dispositions générales**

- a) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

**11.2. Façades et matériaux**

- a) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.

- c) Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.
  - Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.
- d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- e) Les façades des constructions situées sur un terrain d'angle, et à l'alignement des voies doivent comporter des baies.

### **11.3. Les clôtures**

- a) La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à **2,10 mètres**.
- b) Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie sur un **tiers** minimum de leur surface.
- c) Les dispositions précédentes (article 11.3 a) et 11.3. b)) ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

### **11.4. Les éléments techniques**

#### **11.4.1. Antennes paraboliques**

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

#### **11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, etc)**

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

#### **11.4.3. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur**

- a) Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

### **11.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **11.6. En sus des dispositions précédentes, sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) Dans le cas de travaux réalisés sur des murs de clôture ou de façade :
  - L'architecture originelle doit être respectée.

- Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur, ou être en cohérence avec ces matériaux, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.
  - Le percement des murs existants est autorisé.
- b) Lorsque des travaux sont effectués sur des chaînages et linteaux en briques, les matériaux utilisés doivent être d'aspect et de qualité équivalents.
  - c) Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux envisagés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
  - d) Toutefois tout ou partie de ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux de mises aux normes des constructions.

## ARTICLE U<sub>MAP</sub> 12 – STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- c) Modalités de calcul :
  - Dans le cas où la superficie de stationnement exigée est calculée par tranche de m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des Constructions réalisée, le calcul se fait par tranche entière **échue**.
- d) Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la Surface de Plancher des Constructions faisant l'objet d'un changement de destination.
- e) En cas de division foncière :
  - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
  - La superficie de stationnement existante et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenue.

### 12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés 2, 3, 4 roues et plus, applicables par type de constructions

#### 12.2.1. Constructions destinées à l'habitation

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
  - **21 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher des Constructions créés
  - **et 12,5 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>**, dès lors que les superficies cumulées de Surface de Plancher des Constructions créés sont inférieures à **300 m<sup>2</sup>**
- b) Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation d'aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

### **12.2.2. Constructions destinées aux commerces**

- a) Il est exigé, au minimum, que soit destinée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m<sup>2</sup>** pour **300 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher des Constructions créés

### **12.2.3. Constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie et aux entrepôts**

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des véhicules motorisés, une superficie de :
- **21 m<sup>2</sup>** pour **300 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher des Constructions créés

### **12.2.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

### **12.2.5. Livraison**

- a) Les aires de livraisons doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
- b) Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions destinées aux commerces et aux opérations de changement de destination vers une destination commerciale portant sur une surface de moins de **500 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher des Constructions.

## **12.3. Stationnement des cycles non motorisés**

- a) Il est exigé, au minimum, que soit affectée au stationnement des cycles non motorisés, une superficie correspondant à :
- **2 m<sup>2</sup>** pour **100 m<sup>2</sup>** de Surface de Plancher des Constructions créés
- b) Les prescriptions de l'article U<sub>MAP</sub> 12.3. sont applicables aux travaux de construction, de transformation ou d'amélioration des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

## **12.4. Dans les seuls secteurs indicé "p", y compris si ces secteurs sont également indicés « t »**

- a) Les constructions sont exonérées de toutes obligations de réaliser des aires de stationnement

## **12.5. Impossibilité de réaliser les places de stationnements**

- a) En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
- soit en acquérant les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit en obtenant une concession à long terme pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut, dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, en versant une participation pour non-réalisation d'aires de stationnement.

## ARTICLE U<sub>MAP</sub> 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1 *Espaces Boisés Classés*

- a) Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### 13.2. *Les espaces paysagers protégés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) La suppression d'arbres de hautes tiges est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé.
- b) Les espaces paysagers protégés entrent dans le pourcentage d'espaces verts et végétalisés imposé à l'article U<sub>MAP</sub> 13.4.

### 13.3. *Espaces libres de constructions et obligations paysagères*

- a) Il est recommandé de préserver les arbres à grand développement, ou quand leur abattage est nécessaire, de replanter sur le terrain, des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.
- b) Les espaces verts de pleine terre doivent comporter un minimum d'une plantation arbustive pour **200 m<sup>2</sup>** d'espaces de pleine terre.
- c) Les marges de reculement et retraits de constructions par rapport à l'alignement, à l'exception des espaces à l'angle de deux rues, doivent être principalement traitées en espaces verts.
- d) Les aires de stationnement de pleine air, de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### 13.4. *Espaces libres de constructions et espaces verts et végétalisés (gazon, prairie, arbuste, etc)*

#### 13.4.1. *Dispositions générales*

- a) Les terrains doivent comprendre :
- **10 %** de leur surface totale en espaces verts fondamentaux de pleine terre.
  - et **20 %** minimum de leur surface totale en espaces végétalisés complémentaires, qui peuvent être réalisés selon les modalités définies à l'article U<sub>MAP</sub> 13.4.2.
- b) Les espaces végétalisés complémentaires ne peuvent en aucun cas être comptabilisés au titre des espaces verts fondamentaux de pleine terre

#### 13.4.2. *Modalités de prise en compte des espaces végétalisés complémentaires selon leur mode de réalisation*

- a) Les espaces végétalisés complémentaires sont comptabilisés au titre des obligations fixées par l'article U<sub>MAP</sub> 13.4.1. par application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :
- Espaces verts de pleine terre : **coefficient : 1**



- Toitures terrasses végétalisées intensives et espaces verts sur dalle d'une profondeur d'un minimum de **0,80 mètre** : **coefficient : 0,60**
- Toitures terrasses végétalisées extensives, d'une profondeur **inférieure 0,80 mètre** et murs végétalisés : **coefficient : 0,20**
- La superficie totale des espaces végétalisés complémentaires s'obtient en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessus.

#### **13.4.3. Dispositions particulières**

- a) Les dispositions de l'article U<sub>MAP</sub> 13.4. ne s'appliquent pas :
- Aux travaux de surélévations, d'extensions et de changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article U<sub>MAP</sub> 13.4.1 à U<sub>MAP</sub> 13.4.2. du présent PLU, à la condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts et végétalisés.
  - Aux travaux d'isolation thermique des constructions existantes.
  - A l'emprise des terrains située dans le périmètre du secteur « grands axes »

#### **13.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U<sub>MAP</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **14.1. Dispositions générales**

- a) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**Restent inchangées les pages 96 à 109 du règlement approuvé par délibération n°20120913-2 du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2012.**

**Les pages 41 à 52 du présent document, s'intègrent à leur suite.**

---

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE**

---

## REGLEMENT DE LA ZONE A<sub>MAP</sub>

La zone A<sub>MAP</sub> correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A<sub>MAP</sub> comprend :

- Un secteur Ah<sub>MAP</sub>, intégrant le bâti dispersé en zone agricole, sans lien avec les exploitations agricoles

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

Une partie du territoire de Montreuil est concernée par des risques de mouvement de terrains dûs aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, de dissolution du gypse ou de retrait-gonflement des sols argileux. Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains a été prescrit par arrêté préfectoral n° 11-0876 du 22 avril 2011. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

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

## Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE A<sub>MAP</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans toute la zone A<sub>MAP</sub>, dans le secteur Ah<sub>MAP</sub>

- a) Les constructions et installations destinées à l'industrie.
- b) Les entrepôts non agricoles.
- c) Les constructions et installations destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article A<sub>MAP</sub> 2.
- d) Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat à l'exception de celles autorisées à l'article A<sub>MAP</sub> 2.
- e) Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles autorisées à l'article A<sub>MAP</sub> 2.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

- g) Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées à l'article A<sub>MAP</sub> 2.

**1.2. Occupations et utilisations du sol interdites dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article A<sub>MAP</sub> 2.4.

**ARTICLE A<sub>MAP</sub> 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans toute la zone A<sub>MAP</sub>, et dans le secteur Ah<sub>MAP</sub>**

- a) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc),
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a) Les serres, dans la limite d'une superficie maximum de 1 000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain,
- b) Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, d'une superficie maximum de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, par terrain.
- c) Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat à condition d'être directement liés à une exploitation agricole, et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain pour chacune de ces destinations.
- d) Les abris de jardins, à condition :
- qu'ils soient des constructions légères,
  - qu'ils soient en bois,
  - et dans la limite de **10 m<sup>2</sup>** de la Surface De Plancher par parcelle cultivée ou par terrain.

**Rappel :**

*Il est rappelé, que les installations techniques de radiotéléphonie doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.*

**2.2. En sus des dispositions de l'article A<sub>MAP</sub> 2.1., occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le seul secteur Ah<sub>MAP</sub> :**

A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a) Les seuls travaux sur constructions et installations destinées à l'habitat : extension, entretien, réfection et rénovation des constructions ayant une existence légale à la date d'opposabilité du présent PLU et d'une superficie minimum de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des Constructions, pour l'amélioration du confort, ou de la sécurité, ou la mise aux normes et dans la limite cumulée de 10 % de l'emprise au sol existante.
- b) Les annexes non accolées d'une superficie maximale de 49 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans création de logement
- c) Les installations temporaires, pour une durée inférieure à 3 mois,

**2.3. Occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a) Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition
  - de préserver la dominante végétale de ces espaces.

## Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol

### ARTICLE A<sub>MAP</sub> 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 3.1. Accès

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :
  - **4 mètres** pour les accès destinés aux poids lourds,
  - **3 mètres** pour les accès, ne répondant pas aux spécificités de l'alinéa suivant, destinés aux autres véhicules,
  - **2,50 mètres** pour les accès droits, d'une longueur maximale de **50 mètres** et destinés aux véhicules autres que les poids lourds.
- d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
  - Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Les aménagements, les extensions de moins de **50m<sup>2</sup> de Surface De Plancher**, autorisées par l'article A<sub>MAP</sub>2, et les changements de destination de constructions existantes à la date

d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article A<sub>MAP</sub> 3.1.

### 3.2. Voirie

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.
- b) La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
  - **4 mètres** en sens unique,
  - **5 mètres** en double sens.
- c) Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de **50 mètres** doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les aménagements, les extensions de moins de **50m<sup>2</sup> de Surface De Plancher autorisées par les articles A<sub>MAP</sub>1 et A<sub>MAP</sub>2**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article A<sub>MAP</sub> 3.1.

## ARTICLE A<sub>MAP</sub> 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 4.1. Eau potable

- a) Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées :

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

- a) Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder **10 litres/s/ha** pour les travaux aboutissant à la création de surfaces imperméabilisées supérieures à **300 m<sup>2</sup>** ou pour les extensions de constructions ou d'aménagements existants supérieures à **20 %** de la surface imperméabilisée existante. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.
- b) Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du

Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.

- c) Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- d) Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

#### 4.3. Déchets

- a) Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

### ARTICLE A<sub>MAP</sub> 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### ARTICLE A<sub>MAP</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1. Définition

- a) Le terme **alignement** désigne :
  - La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine,
- b) Le terme « **limite qui s'y substitue** » désigne :
  - La limite interne au terrain d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.
  - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.
  - La limite de l'emprise publique soumise au régime du domaine public, et de la propriété riveraine.

#### Rappel :

Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

#### 6.2. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans toute la zone A<sub>MAP</sub>, et dans le secteur A<sub>hMAP</sub>**

- a) La façade de la construction, ou partie de construction, non comptés les attiques, ou des installations à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantés :
  - à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.,
 Ou
  - avec un retrait minimum **d'1 mètre** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



## ARTICLE A<sub>MAP</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Dispositions applicables à la zone A<sub>MAP</sub> et au secteur Ah<sub>MAP</sub> :

- a) Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements doivent être implantés :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,Ou
  - avec un retrait minimum d'**1 mètre** de la limite séparative.

## ARTICLE A<sub>MAP</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8.1. Dispositions applicables à la zone A<sub>MAP</sub> et dans le secteur Ah<sub>MAP</sub>:

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

## ARTICLE A<sub>MAP</sub> 9 - EMPRISE AU SOL

### 9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement :

- a) L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- b) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

### 9.2. Dispositions générales:

#### 9.2.1. Emprise au sol maximale en zone A<sub>MAP</sub> à l'exclusion du secteur Ah<sub>MAP</sub>

- a) L'emprise au sol n'est pas réglementée, à l'exception des dispositions fixées par les articles 1 et 2 du présent règlement.

#### 9.2.3. Emprise au sol maximale en secteur Ah<sub>MAP</sub>

- a) En sus des dispositions des articles 1 et 2, l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions, à l'exception des serres et des constructions agricoles, ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain.
- b) L'emprise au sol des serres est fixée par les dispositions des seuls articles 1 et 2 du présent règlement.
- c) L'emprise au sol des constructions agricoles n'est pas réglementée.

### 9.3. **Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- a) Les travaux de surélévations et changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article A<sub>MAP</sub> 9.2 du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes.

### 9.4. **Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article A<sub>MAP</sub> 9.2. et A<sub>MAP</sub> 9.3. peut être admise.

### 9.5. **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

### 9.6. **Cas des espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) L'emprise au sol maximale des constructions et des installations ne peut excéder **5 %** de la superficie du terrain.

## ARTICLE A<sub>MAP</sub> 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. **Définition du mode de calcul des hauteurs**

- a) La hauteur se mesure en tout point :
- à partir du niveau du sol avant les travaux,
  - jusqu' :
    - au faîtage pour les toitures en pente,
    - à l'acrotère pour les toitures terrasses, non compris les gardes-corps.
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
- les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes.
  - les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de **0,80 mètres**.

### 10.2. **Dispositions applicables en zone A<sub>MAP</sub> et dans son secteur Ah<sub>MAP</sub>**

- a) **La hauteur maximale** pour toutes constructions à l'exception de celles des serres destinées à l'agriculture ou à l'horticulture ne peut excéder **4,00 mètres**.
- b) **La hauteur maximale des serres** destinées à l'agriculture ou à l'horticulture ne peut excéder **6,00 mètres**.

### 10.4. **Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article A<sub>MAP</sub>10.2 et 10.3.

- b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article A<sub>MAP</sub>10.2. et 10.3 peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'existant, à la condition que:
- ces extensions cumulées n'excèdent pas **25 %** de l'emprise au sol de la construction existante,
  - et dans le respect des autres articles A<sub>MAP</sub> du présent règlement.
- c) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles A<sub>MAP</sub>.1. et A<sub>MAP</sub>.2.

## ARTICLE A<sub>MAP</sub> 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions générales

- a) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

### 11.2. Façades et matériaux

- a) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- c) Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.
- Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.
- d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

### 11.3. Les clôtures, hormis les clôtures constituées de murs à pêches

- a) La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à **2,10 mètres**.
- b) Si la clôture est édifiée sur une pente, sa hauteur ne peut excéder **2,50 mètres** en aucun point.
- c) Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie sur un **tiers** minimum de leur surface.
- d) Les dispositions précédentes (article 11.3 a) à 11.3. c)) ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

### 11.4. Les éléments techniques

#### 11.4.1. Antennes paraboliques

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

**11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

**11.4.3. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur**

- a) Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

**11.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**11.6. En sus des dispositions précédentes, sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) Dans le cas de travaux réalisés sur des murs de clôture ou de façade :
- L'architecture originelle doit être respectée.
  - Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur, ou être en cohérence avec ces matériaux, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.
  - Le percement des murs existants est autorisé.
- b) Lorsque des travaux sont effectués sur des chaînages et linteaux en briques, les matériaux utilisés doivent être d'aspect et de qualité équivalents.
- c) Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux envisagés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
- d) Toutefois tout ou partie de ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux de mises aux normes des constructions.

**11.7. Dispositions relatives aux murs à pêches, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

**11.7.1. Dans le cas d'extension ou de travaux à effectuer sur un mur à pêches existant identifiés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme, non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :**

- a) la hauteur et l'épaisseur initiales du mur doivent être conservées.
- b) un chaperon doit être reconstitué pour éviter toute dégradation du mur.
- c) les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- d) l'aspect extérieur des matériaux utilisés doit s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- e) des percements limités peuvent être autorisés dans les murs existants :

- pour ménager des accès privatifs piétons aux terrains. La largeur de ces accès ne pourra excéder **1,20 mètres**.
  - ou pour permettre un accès à un stationnement. La largeur de ces accès ne pourra pas excéder un linéaire correspondant aux seuls besoins d'aménagement de cet accès.
- f) Les dispositifs à claire-voie, sur une hauteur de **2.70 mètres** au maximum, sont autorisés, à condition qu'ils ne présentent pas d'aspect provisoire, à la place des parties de murs ayant partiellement ou complètement disparues .

**11.7.2. Dans le cas de travaux à effectuer sur une partie de mur à péches existant identifiées au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme, intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :**

- a) Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- b) l'aspect extérieur des matériaux utilisés à l'endroit du mur doit s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- c) Des percements limités peuvent être autorisés dans les murs existants pour ménager des accès privatifs. La largeur de ces accès ne pourra excéder **1,20 mètres**.

## **ARTICLE A<sub>MAP</sub> 12 – STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## **ARTICLE A<sub>MAP</sub> 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- a) Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### **13.2. Les espaces paysagers protégés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) La suppression d'arbres de hautes tiges est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé.

### **13.3. Eléments de paysage à préserver**

- a) Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées et une bande de 2 mètres autour de leurs berges est rendue inconstructible.

## Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

### ARTICLE A<sub>MAP</sub> 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

#### 14.1. Dispositions générales

- a) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

**Les pages 54 à 67 du présent document, remplacent les pages 110 à 123 du règlement approuvé par délibération n°20120913-2 du Conseil Municipal en date du 13 septembre 2012.**

**Les prescriptions complémentaires intégrées au règlement par voie de révision simplifiée figurent en couleur bleue au présent règlement**

---

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---



## REGLEMENT DE LA ZONE N

---

La **zone N** correspond aux secteurs à caractère paysager.

La zone N comprend uniquement les quatre secteurs suivants :

- **Des secteurs N<sub>MAP</sub>**, intégrant les espaces paysagers, sur le secteur des murs à pêches.
- **Des secteurs Nh<sub>MAP</sub>**, intégrant les espaces paysagers, ponctuellement bâtis par des constructions existantes, sur le secteur des murs à pêches.
- **Des secteurs Nag**, intégrant les espaces paysagers, ponctuellement bâtis, sur le secteur des murs à pêches.
- **Des secteurs Ne**, intégrant les espaces bâtis des parcs Montreau et des Beaumonts.
- **Des secteurs Np**, couvrant les périmètres non bâtis du parc Montreau, et les périmètres non bâtis et non recensés au titre de Natura 2000 du parc des Beaumonts.
- **Des secteurs N 2000** sur les espaces classés Natura 2000 (parc des Guilands et une partie du parc des Beaumonts).

---

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

Une partie du territoire de Montreuil est concernée par des risques de mouvement de terrains dûs aux phénomènes d'affaissement et d'effondrement liés à la présence d'anciennes carrières souterraines, de dissolution du gypse ou de retrait-gonflement des sols argileux. Un Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de terrains a été prescrit par arrêté préfectoral n° 11-0876 du 22 avril 2011. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU.

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

---

## SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### 1.1. *Occupations et utilisations du sol interdites dans toute la zone N, dans tous ses secteurs*

- a) Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, l'artisanat ou à l'industrie.
- b) Les entrepôts et les serres, à l'exception de ceux autorisés à l'article N 2.
- c) Les constructions et installations destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.
- d) Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement.

#### 1.2. *Occupations et utilisations du sol interdites dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme*

- a) Toutes les constructions et installations, à l'exception de celles autorisées à l'article N 2.2.

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans toute la zone N, dans tous ses secteurs*

- a) Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition :
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques (bassin de rétention, drainage, etc),
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

**Rappel :**

*Il est rappelé, que les installations techniques de radiotéléphonie doivent être conformes à la charte relative aux équipements techniques de radiotéléphonie.*

**2.2. En sus des dispositions de l'article N 2.1., occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans les seuls secteurs Nag et Ne :**

- a) Les seuls travaux sur constructions destinées à l'habitat : extension, entretien, réfection et rénovation des constructions ayant une existence légale à la date d'opposabilité du présent PLU et d'une superficie minimum de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des Constructions, pour l'amélioration du confort, ou de la sécurité, ou la mise aux normes et dans la limite cumulée de **10 %** de l'emprise au sol existante.
- b) Les annexes non accolées d'une superficie maximale :
  - de **70m<sup>2</sup>** d'emprise au sol,
- c) Les serres ou entrepôts directement liés à une activité agricole, horticole, piscicole ou maraîchère,
- d) Les installations temporaires, pour une durée inférieure à 3 mois,
- e) Les installations sanitaires à condition que leur superficie n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des Constructions.
- f) Les abris de jardins, à condition :
  - qu'ils soient des constructions légères,
  - qu'ils soient en bois,
  - et dans la limite de **10 m<sup>2</sup>** de la Surface de Plancher des Constructions par parcelle cultivée ou par terrain.

**2.3. En sus des dispositions de l'article N 2.1., occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans les seuls secteurs N<sub>MAP</sub> et Nh<sub>MAP</sub>**

A condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

**2.3.1. Dans les secteurs N<sub>MAP</sub> et Nh<sub>MAP</sub> :**

- a) Les serres ou entrepôts directement liés à une activité agricole, horticole, piscicole ou maraîchère, dans la limite d'une superficie maximum de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- b) Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, d'une superficie maximum de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**2.3.2. Dans le secteur N<sub>MAP</sub> :**

- a) Les bâtiments agricoles.

**2.3.3. Dans le secteur Nh<sub>MAP</sub> :**

- a) Les constructions et installations destinées à l'habitation d'une superficie maximum de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- b) Les seuls travaux sur constructions ou installations destinées à l'habitat : extension, entretien, réfection et rénovation des constructions ayant une existence légale à la date d'opposabilité du présent PLU et d'une superficie minimum de 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des Constructions,

pour l'amélioration du confort, ou de la sécurité, ou la mise aux normes et dans la limite cumulée de **10 %** de l'emprise au sol existante.

- d) Les annexes non accolées d'une superficie maximale de 49 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans création de logement.
- e) Les installations temporaires, pour une durée inférieure à 3 mois.
- f) Les abris de jardins, à condition :
  - qu'ils soient des constructions légères,
  - qu'ils soient en bois,
  - et dans la limite de **10 m<sup>2</sup>** de la Surface De Plancher par parcelle cultivée ou par terrain.
- g) Les installations sanitaires à condition que leur superficie n'excède pas 5 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des Constructions.

**2.4. En sus des dispositions de l'article N 2.1., occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le seul secteur Np**

- a) Les constructions et installations destinées à l'habitation, à condition :
  - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, de surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions admises dans la zone.

**2.5. En sus des dispositions de l'article N 2.1., occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans le seul secteur N 2000**

- a) Dès lors qu'ils sont compatibles avec la protection portée par le classement Natura 2000, et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement :
  - Les abris légers pour la protection de la faune locale existante, à la condition :
    - que leur emprise n'excède pas 20 m<sup>2</sup>
    - et qu'ils soient en structure bois.

**2.6. Occupations et utilisations du sol sont admises sous conditions dans les espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) Les constructions, aménagement et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition
  - de préserver la dominante végétale de ces espaces,
  - de se limiter aux constructions dont l'emprise au sol n'excède pas celle définie en article N 9.6.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

#### 3.1. Accès

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- b) Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) Sous réserve du respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, la largeur des accès doit être au minimum égale à :
  - **4 mètres** pour les accès destinés aux poids lourds,
  - **3 mètres** pour les accès, ne répondant pas aux spécificités de l'alinéa suivant, destinés aux autres véhicules,
  - **2,50 mètres** pour les accès droits, d'une longueur maximale de **50 mètres** et destinés aux véhicules autres que les poids lourds.
- d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
  - Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- e) Les aménagements, les extensions de moins de **50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des Constructions**, autorisées par l'article N2, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article N 3.1.

#### 3.2. Voirie

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, satisfaisant aux exigences de sécurité, et de protection civile.
- b) La création de voies publiques ou privées est autorisée à condition que leur emprise soit au moins égale à :
  - Pour les opérations ne comportant que des constructions destinées à l'habitat :
    - **6 mètres** en sens unique,
    - **8 mètres** en double sens.
  - Dans les seuls secteurs N<sub>MAP</sub> et Nh<sub>MAP</sub> :
    - **4 mètres.**
  - Dans tous les autres cas :

- **8 mètres** en sens unique,
  - **10 mètres** en double sens.
- c) Les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de **50 mètres** doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- d) Les aménagements, les extensions de moins de **50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher des Constructions autorisées par les articles N1 et N2**, et les changements de destination de constructions existantes à la date d'opposabilité du présent P.L.U., ne sont concernés que par les dispositions du a) du présent article N 3.1.

## ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

### 4.1. Eau potable

- a) Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### 4.2.1. Eaux usées :

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement doit respecter les caractéristiques définies par l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- b) L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions de l'autorité compétente en matière d'assainissement.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2. Eaux pluviales :

- a) Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder **10 litres/s/ha** pour les travaux aboutissant à la création de surfaces imperméabilisées supérieures à **300 m<sup>2</sup>** ou pour les extensions de constructions ou d'aménagements existants supérieures à **20 %** de la surface imperméabilisée existante. Ces rejets doivent être compatibles avec les normes de rejets en vigueur.
- b) Des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (rétention, récupération, infiltration dès lors que la nature du sol est adaptée et que les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels ne s'y opposent pas) doivent être privilégiées, afin de limiter et d'étaler les apports au réseau collecteur.
- c) Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.
- d) Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes doit être équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'ont pu être évités, doivent être rendus étanches.

#### 4.3. Déchets

- a) Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

### ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

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

#### 6.1. Définition

- a) Le terme **alignement** désigne :
  - La limite du domaine public routier et de la propriété riveraine,
- b) Le terme « **limite qui s'y substitue** » désigne :
  - La limite interne au terrain d'une servitude d'alignement, ou d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.
  - La limite entre l'emprise d'une voie privée, ouverte à la circulation publique motorisée et la propriété riveraine.
  - La limite de l'emprise publique soumise au régime du domaine public, et de la propriété riveraine.

#### Rappel :

Les saillies et débords sur l'emprise publique (espace relevant du régime du domaine public) doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur.

#### 6.2. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans toute la zone N, dans tous ses secteurs**

- a) La façade de la construction, ou partie de construction, non comptés les attiques, ou des installations à édifier en bordure de voie ou d'emprise publique, doit être implantés :
  - à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.,Ou
  - avec un retrait minimum *d'1 mètre* de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

#### 7.1. **Dispositions applicables aux secteurs Ne, Np et N2000 :**

- a) Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements doivent être implantés :
  - sur une ou plusieurs limites séparatives,

Ou

- avec un retrait minimum d'**1 mètre** de la limite séparative.

**7.2. Dispositions applicables aux secteurs Nag, Nh<sub>MAP</sub> et N<sub>MAP</sub> :**

- a) Les constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,

Ou

- avec un retrait minimum de **2 mètres** de la limite séparative.

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

**8.1. Dispositions applicables aux secteurs N<sub>MAP</sub>, Ne, Np et N2000 :**

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**8.2. Dispositions applicables aux secteurs Nag et Nh<sub>MAP</sub> :**

- a) La distance entre tous points des deux constructions non contigues, comptée horizontalement, doit être au moins égale :

- à la **1/2 de la hauteur**, calculée conformément aux dispositions de l'article N 10.1, de la construction la plus haute ;
- et à **6 mètres**.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

**9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement :**

- a) L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des éléments de modénatures, des débords de toitures, des marquises, des sous-sols, parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètres à compter du niveau du sol du terrain avant travaux, des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- b) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrite en emplacement réservé et de la partie de terrain soumise à une servitude d'alignement.

**9.2. Dispositions applicables aux secteurs :**

**9.2.1. Emprise au sol maximale en secteurs N<sub>MAP</sub>, Np et N 2000**

- a) L'emprise au sol maximale des constructions et des installations ne peut excéder **10%** de la superficie du terrain.

**9.2.2. Emprise au sol maximale en secteurs Nag et Nh<sub>MAP</sub>**



- a) L'emprise au sol maximale des constructions et des installations ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain.

### **9.2.3. Emprise au sol maximale en secteurs Ne**

- a) L'emprise au sol maximale des constructions et des installations ne peut excéder **40%** de la superficie du terrain.

### **9.3. Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- a) Les travaux de surélévations et changement de destination des constructions existantes non conformes à l'article N 9.2 du présent PLU, sont autorisés, à la condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions existantes, à l'exception des travaux mentionnés à l'article N 9.4., et dans le respect des dispositions des articles N.1. et N.2.

### **9.4. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes**

- a) Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, une emprise au sol plus importante que celle prescrite par les dispositions de l'article N 9.2. et N 9.3. peut être admise.

### **9.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol, à l'exception du secteur Nh<sub>MAP</sub> où l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doit respecter les dispositions de l'article 9.2.2. du présent règlement.

### **9.6. Cas des espaces paysagers protégés (EPP) délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) L'emprise au sol maximale des constructions et des installations ne peut excéder **5 %** de la superficie du terrain.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1. Définition du mode de calcul des hauteurs**

- a) La hauteur se mesure en tout point :
- à partir du niveau du sol avant les travaux,
  - jusqu' :
    - au faîtage pour les toitures en pente,
    - à l'acrotère pour les toitures terrasses, non compris les gardes-corps.
- b) Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les éléments suivants :
- les édicules techniques : édicules d'accès, cheminées, locaux techniques des ascenseurs et ceux liés à la production d'énergie renouvelable, dispositif de sécurité, dispositif d'aération et de climatisation, panneaux solaires, pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes.
  - les toitures terrasses végétalisées, dans la limite d'une hauteur de **0,80 mètres**.

**10.2. Dispositions applicables aux secteurs Ne, Np et N2000**

- a) La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **8,00 mètres**.

**10.3. Dispositions applicables au secteur Nag :**

- a) La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **7,00 mètres**.

**10.4. Dispositions applicables aux secteurs  $N_{MAP}$  ,  $Nh_{MAP}$  :**

- a) La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **5,00 mètres**.

**10.5. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N10.2 et 10.3.
- b) Les constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article N10.2. et 10.3 peuvent faire l'objet d'extensions d'une hauteur inférieure ou égale à celle de l'existant, à la condition que:
- ces extensions cumulées n'excèdent pas **25 %** de l'emprise au sol de la construction existante,
  - et dans le respect des autres articles N du présent règlement.
- c) Les changements de destination sont autorisés, dans le respect des dispositions des articles N.1. et N.2.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR****11.1. Dispositions générales**

- a) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

**11.2. Façades et matériaux**

- a) Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.
- b) Les matériaux utilisés pour réaliser une extension ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- c) Le bois, et tous les matériaux concourant à de meilleures performances thermiques de la construction ou issus d'une éco-filière sont autorisés.
- Ces dispositions sont également opposables aux clôtures.
- d) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

**11.3. Les clôtures, hormis les clôtures constituées de murs à pêches**

- a) La hauteur des clôtures sur rue et sur les limites séparatives est limitée à **2,10 mètres**.

- b) Si la clôture est édifiée sur une pente, sa hauteur ne peut excéder **2, 50 mètres** en aucun point.
- c) Les clôtures sur rue doivent présenter un dispositif à claire-voie sur un **tiers** minimum de leur surface.
- d) Les dispositions précédentes (article 11.3 a) à 11.3. c)) ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

#### **11.4. Les éléments techniques**

##### **11.4.1. Antennes paraboliques**

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

##### **11.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

##### **11.4.3. Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur**

- a) Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

#### **11.5. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **11.6. En sus des dispositions précédentes, sur les constructions, ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) Dans le cas de travaux réalisés sur des murs de clôture ou de façade :
  - L'architecture originelle doit être respectée.
  - Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur, ou être en cohérence avec ces matériaux, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.
  - Le percement des murs existants est autorisé.
- b) Lorsque des travaux sont effectués sur des chaînages et linteaux en briques, les matériaux utilisés doivent être d'aspect et de qualité équivalents.
- c) Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux envisagés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble.
- d) Toutefois tout ou partie de ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour les travaux de mises aux normes des constructions.

**11.7. Dispositions relatives aux murs à pêches, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

**11.7.1. Dans le cas d'extension ou de travaux à effectuer sur un mur à pêches existant identifiés au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme, non intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :**

- a) la hauteur et l'épaisseur initiales du mur doivent être conservées.
- b) un chaperon doit être reconstitué pour éviter toute dégradation du mur.
- c) les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- d) l'aspect extérieur des matériaux utilisés doit s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- e) des percements limités peuvent être autorisés dans les murs existants :
  - pour ménager des accès privés piétons aux terrains. La largeur de ces accès ne pourra excéder **1,20 mètres**.
  - ou pour permettre un accès à un stationnement. La largeur de ces accès ne pourra pas excéder un linéaire correspondant aux seuls besoins d'aménagement de cet accès.
- f) Les dispositifs à claire-voie, sur une hauteur de **2.70 mètres** au maximum, sont autorisés, à condition qu'ils ne présentent pas d'aspect provisoire, à la place des parties de murs ayant partiellement ou complètement disparues .

**11.7.2. Dans le cas de travaux à effectuer sur une partie de mur à pêches existant identifiées au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme, intégré à une construction, les prescriptions suivantes sont à respecter :**

- a) Les matériaux utilisés doivent être compatibles avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- b) l'aspect extérieur des matériaux utilisés à l'endroit du mur doit s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du mur.
- c) Des percements limités peuvent être autorisés dans les murs existants pour ménager des accès privés. La largeur de ces accès ne pourra excéder **1,20 mètres**.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES**

### **13.1. Espaces Boisés Classés**

- a) Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

**13.2. Les espaces paysagers protégés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

- a) La suppression d'arbres de hautes tiges est autorisée, si elle est compensée par la plantation d'arbres en nombre équivalent, d'essence indigène, au sein du même espace paysager protégé.

**13.3. Eléments de paysage à préserver**

- a) Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées et une bande de 2 mètres autour de leurs berges est rendue inconstructible.

**13.4. Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1. Dispositions générales**

- a) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.