



PLAN LOCAL D'URBANISME  
CARRIÈRES-SUR-SEINE  
[ DÉPARTEMENT DES YVELINES ]

**LE RAPPORT DE PRÉSENTATION  
( LA PIÈCE 1-2 : LE VOLET 2 )**

**PLAN LOCAL D'URBANISME Prescrit par la délibération du 23 mai 2011,**

**Arrêté par la délibération du 22 juillet 2013,  
Approuvé par la délibération du 10 février 2014,  
Mis à jour par arrêté du 28 juin 2018,  
Modifié par délibération du 12 avril 2021.**

## LE SOMMAIRE DU VOLET 2

<b>2. LA STRATÉGIE ET LA RÈGLE .....</b>	<b>4</b>
<b>LE CONTENU ET L'EFFET DU P.L.U. ....</b>	<b>5</b>
2.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U. ....	6
2.1.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	7
2.1.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	8
2.1.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	9
2.1.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE.....	10
2.1.5. LE RÈGLEMENT.....	10
2.1.6. LES ANNEXES.....	13
2.2. L'EFFET DU P.L.U. ....	16
2.2.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.....	16
2.2.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	16
2.2.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	16
2.2.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE.....	17
2.2.5. LE RÈGLEMENT.....	17
2.2.6. LES ANNEXES.....	24
<b>LES CHOIX OPÉRÉS DANS L'ÉLABORATION DU PROJET URBAIN ET LES MOTIFS RETENUS POUR LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN .....</b>	<b>25</b>
2.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D. ....	26
2.3.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	26
2.3.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL.....	27
2.3.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D. ....	29
2.4. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES ...	31
2.5. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES.....	32
2.5.1. LE CHAMP D'APPLICATION.....	32
2.5.2. LES ZONES URBAINES.....	35
2.5.3. LES ZONES À URBANISER.....	49
2.5.4. LES ZONES AGRICOLES .....	51
2.5.5. LES ZONES NATURELLES.....	53
2.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS.....	56
2.6. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS .....	62
2.6.1. LA JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS .....	62
2.6.2. LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....	63
2.7. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES.....	64
2.7.1. LES MOTIFS GÉNÉRAUX.....	64
2.7.2. LES ZONES URBAINES.....	65
2.7.3. LES ZONES A URBANISER.....	68

2.7.4. LES ZONES AGRICOLES .....	68
2.7.5. LES ZONES NATURELLES.....	69
2.7.6. LES ESPACES PARTICULIERS.....	70
2.8. LA SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES ET DE LEURS JUSTIFICATIONS .....	72
2.8.1. Les règles communes à l'ensemble des zones.....	72
2.8.2. LES RÈGLES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE.....	82
<b>3. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>130</b>
3.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSÉRER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL .....	132
3.2. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE .....	133
3.2.1. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS.....	133
3.2.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS.....	134
3.2.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS.....	135
3.2.4. LES EFFETS SUR L'ÉNERGIE ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LE RECOURS AUX ÉNERGIES FOSSILES.....	137
3.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL.....	138
3.3.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS....	138
3.3.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIO-DIVERSITÉ.....	139
3.3.3. LES EFFETS SUR LES PAYSAGES NATURELS ET LES MESURES PRISES POUR VALORISER LES PAYSAGES NATURELS.....	140
3.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN .....	141
3.4.1. LES EFFETS SUR LA SILHOUETTE URBAINE.....	141
3.4.2. LES EFFETS SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN.....	142
3.5. LES INDICATEURS RETENUS POUR ÉVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS.....	143
3.6. LES EFFETS SUR LA POPULATION .....	144
3.7. LES EFFETS SUR LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT DU PARC DES LOGEMENTS .....	144
3.8. LES EFFETS SUR L'ÉCONOMIE.....	145
3.9. LES EFFETS SUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS.....	145
3.10. LES EFFETS SUR LA DESSERTE ET LA CIRCULATION.....	146
3.11. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DES NORMES SUPRA-COMMUNALES.....	146

## 2. LA STRATÉGIE ET LA RÈGLE

Ce titre 3<sup>eme</sup>, comme le requiert l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, « [...] *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables, et des orientations d'aménagement [ puis ] évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* » dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.),

Il est donc découpé en trois sous-titres :

- Le contenu et l'effet du P.L.U. ;
- L'exposé des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), pour concevoir les orientations particulières d'aménagement et de programmation, et pour délimiter les zones, ainsi que l'exposé des motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones ;
- L'évaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

## **LE CONTENU ET L'EFFET DU P.L.U.**

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine est *in fine* la traduction d'une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville. Il doit donc être :

- Un **document global**, qui intègre l'espace urbain ou naturel existant, les opérations urbaines en cours de réalisation, les projets envisagés pour les prochaines années, les secteurs en voie de mutation, dans des perspectives réalistes ;
- Un **document complet**, qui remplit une triple fonction, prévisionnelle, opérationnelle, et réglementaire ;
- Un **document précis**, qui limite l'insécurité juridique ;
- Un **document simple**, dont la compréhension est facilitée pour tous les publics, les élus, les particuliers, les promoteurs ou les investisseurs, comme les instructeurs des futures autorisations ;
- Un **document clair**, qui diffuse le projet urbain auprès des citoyens.

Ce sous-titre 1<sup>er</sup> expose la structure du dossier de P.L.U. et les principales évolutions apportées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et par les lois ultérieures, ainsi que l'effet des différentes pièces du P.L.U..

## 2.1. LE CONTENU DU DOSSIER DU P.L.U.

Comme le prévoient les articles L.123-1 et R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend des pièces obligatoires :

- Le Rapport de Présentation ( la pièce n° 1 ), composé d'un ou de plusieurs volets ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( la pièce n° 2 ) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains quartiers ( la pièce n° 3 ) ;
- Le Règlement ( la pièce n° 5 ) et son Document Graphique ( la pièce n° 4 ) ;
- Les annexes réglementaires ( les pièces n° 6-[N] ).

Ces différentes pièces du P.L.U. doivent être cohérentes entre elles.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend enfin des pièces administratives ( les pièces n° 7-[N] ) :

- La délibération du Conseil Municipal sur la prescription du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) de Carrières-sur-Seine, du 23 mai 2011 ;
- Le « porté à connaissance » de l'Etat, du 14 octobre 2011 ;
- Le compte-rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), du 14 janvier 2013 ;

- Les comptes-rendus des réunions d'association et de consultation des personnes publiques, des 19 décembre 2012 et 26 juin 2013 ;
  - Les avis des personnes publiques consultées sur le projet arrêté du P.L.U. ;
1. Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public...

Le dossier « approuvable » - le dossier « opposable » - du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend enfin la pièce suivante :

2. Le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique.

### **2.1.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Le Rapport de Présentation est défini par l'article L.123-1-2, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, et de services.*

*Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers.*

*Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».*

Le **rapport de présentation** ( la pièce n° 1 ) est ainsi, en quelque sorte, l'exposé des motifs du projet politique d'urbanisme retenu par les élus de Carrières-sur-Seine dans le cadre du P.L.U.. Le rapport de présentation présente les raisons pour lesquelles des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ont été instituées. Son rôle est ainsi d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone, donc d'explicitier la règle d'urbanisme en éclairant en particulier les dispositions réglementaires qui viennent en superposition du zonage et dont les effets se cumulent à l'application du règlement des zones.

Le **rapport de présentation** du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend deux volets :

- Le premier volet comprend l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'exposé du diagnostic, prévus aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> alinéas de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que la liste raisonnée des « *besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements, et de services* », prévue au même deuxième alinéa de l'article L.123-1-2.

- Le second volet présente les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), pour concevoir les orientations particulières d'aménagement et de programmation, et pour délimiter les zones, puis expose les motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones, enfin évalue les incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant « Engagement National pour le Logement » a ajouté un nouvel alinéa à l'article L.123-1, devenu l'article L.123-1-6 du fait de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, du Code de l'Urbanisme : « *Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».

## **2.1.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est défini par l'article L.123-1-3, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».*

À partir des besoins répertoriés dans la seconde partie du rapport de présentation, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) ( la pièce n° 2 ) définit donc la politique spatiale voulue par les élus, au regard des prévisions économiques et démographiques. Il expose les intentions sur lesquelles s'appuient le zonage défini par le plan et les normes imposées par le règlement.

Le P.A.D.D. est ainsi la « clé de voûte » du dossier du P.L.U..

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime donc le projet urbain pensé par les élus : Le document demeure, pendant la durée du P.L.U., le cadre de référence et un gage de cohérence pour les actions engagées par les élus aussi bien que pour les projets particuliers menés par les tiers ; il fonde la légitimité du règlement. Il est un document de cohérence territoriale à l'échelle de la Commune ou de l'E.P.C.I..

### **2.1.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (O.A.P.) sont définies par l'article L.123-1-4, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements [...].*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation, et du stationnement [...].*

Les orientations d'aménagement relatives à certains quartiers – alors facultatives - ont été introduites par les dispositions de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003. Ces orientations – géographiques - correspondaient aux prescriptions particulières – facultatives - que pouvait contenir le P.A.D.D. créé par la loi « S.R.U. ».

La loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ( dite la « Loi Grenelle II ») a complété ces orientations particulières en leur adjoignant un volet relatif à la programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation, relatives à certains quartiers, sont une pièce désormais obligatoire du P.L.U., mais toujours distincte du P.A.D.D.. Elles peuvent être utiles dans des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer, ou à aménager. Ces orientations prévoient alors les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les abords et le patrimoine urbains, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain, et pour assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le P.A.D.D.. Elles s'imposent aux constructeurs en termes de compatibilité. En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement auquel les autorisations d'aménager ou de construire doivent être conformes.

Dans le cadre du P.L.U. de Carrières-sur-Seine, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (la pièce n° 3) concernent essentiellement les importants sites urbanisables, ouverts à l'urbanisation, comme la dernière phase de la Z.A.C. A 14, le secteur des grands équipements, et le secteur du Château d'Eau, ainsi que les secteurs densifiables, ouverts au renouvellement urbain, comme le quartier du Printemps, le secteur des Champs-Roger, et celui du Belvédère.

#### **2.1.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

Le document graphique est adossé au règlement au titre des articles L.123-1 et L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Le **document graphique** du règlement ( la pièce n° 4 ) du P.L.U. de Carrières-sur-Seine, entre autres données, fixe donc les limites des zones et des secteurs, délimite les espaces boisés classés, situe et définit les emplacements réservés, désigne et circonscrit les éléments remarquables du paysage ou du patrimoine bâti...

Le **document graphique** du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend une planche générale au 1 / 5000 ( la pièce n° 4 ).

#### **2.1.5. LE RÈGLEMENT**

Le **Règlement** est défini par l'article L.123-1-5, modifié par l'article 19 de la loi du 12 juillet 2010 :

*« Le Règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions [...] ».*

À ce titre, le règlement et son document graphique peuvent :

1. *Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*
2. *Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*
3. [ Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du 7 décembre 2000 ] ;
4. *Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions, et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;*
5. *Délimiter les zones ou les parties de zone dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement des bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13<sup>e</sup> ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;*

6. *Préciser le tracé et les caractéristiques de voies de circulation à conserver, à modifier, ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies ou espaces réservés au transport public, et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements ou aménagements susceptibles d'y être prévus ;*
7. *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;*
- 7.bis. *Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif [ Loi du 4 août 2008, article 104 ] ;*
8. *Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts ;*
9. *Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;*
10. *Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;*
11. *Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements ; il peut délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;*
12. *Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;*
13. *Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise - dans les zones urbaines et à urbaniser – dans les zones à protéger en raison de la qualité de leur paysage et de leur écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L.123-4 [ du Code de l'Urbanisme ], des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;*
- 13 bis. *Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;*
14. *Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit [...] ;*
15. *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe [ Loi du 25 mars 2009, article 31 ] ;*
16. *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale [ Loi du 25 mars 2009, article 32 ] ».*

L'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme ajoute des servitudes particulières, mais facultatives, aux zones urbaines ou urbanisables définies par le zonage du P.L.U. :

*« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

- a) *À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions sont toutefois autorisées ;*
- b) *À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement qu'il définit ;*
- c) *À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;*
- d) [ Alinéa ajouté par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, article 4, et abrogé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 32 ] ».

L'article L.123-4 ajoute des servitudes particulières, mais facultatives, aux espaces naturels définis par le zonage du P.L.U. :

*« Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation des sols fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.*

*Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.*

*En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire, constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par un décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat ».*

Le **règlement** ( la pièce n° 5 ) du P.L.U. de Carrières-sur-Seine réunit :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- Les règles particulières applicables à chacune des zones.

Dans le cadre du P.L.U. de Carrières-sur-Seine, le **règlement** comprend aussi, des annexes propres :

- Un glossaire ( les « définitions complémentaires » ) ;
- La liste des espaces particuliers.

## 2.1.6. LES ANNEXES

Distinctes des annexes propres du règlement, les **annexes réglementaires** du P.L.U. ( les pièces n° 6-[N] ) sont listées par les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme. Elles sont obligatoirement ajoutées au dossier du P.L.U., mais demeurent informatives.

Ces annexes se composent de 3 volets :

- Les périmètres institués indépendamment du P.L.U. ( les périmètres des Z.A.C., du droit de préemption urbain, des zones d'étude au sens de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, etc... ) ;
- Les servitudes d'utilité publique instituées dans un but d'intérêt général ( la Zone Agricole Protégée [ Z.A.P.], l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ( A.M.V.A.P.), la liste des monuments historiques protégés et leur périmètre de protection [ P.P.M.H.], les abords des canalisations de transport de gaz et d'électricité, la protection des transmissions radioélectriques, les abords des voies de chemin de fer, les abords des cimetières, etc.... ) ;
- Et enfin les éléments techniques tels les annexes sanitaires ( l'eau, l'assainissement, l'élimination des déchets ), et les autres documents distincts du P.L.U. mais pouvant avoir indirectement des incidences sur le droit des sols.

Les **servitudes d'utilité publique** sont indépendantes de la règle d'urbanisme ; elles s'imposent à toutes les demandes d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants envers les droits à construire.

Les **annexes sanitaires** rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement, et au système d'élimination des déchets.

Les **secteurs d'isolation acoustique au long des voies de transports terrestres** regroupent les voies de circulation ( routières et ferroviaires ) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquelles des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructions neuves ;

Les **périmètres spécifiques** reportés dans le P.L.U. ont des incidences sur le mode d'occuper ou d'utiliser le sol.

L'article R.123-13 liste ainsi :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 [...] ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L.430, à l'intérieur desquelles s'applique les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;

6. Les périmètres de développement prioritaire délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980, relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'action forestière, et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimitées en application des alinéas 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, et 3<sup>e</sup>, de l'article L.126-1 du Code Rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III, et V du Livre 1<sup>er</sup> du Code Minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du Code Minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2, à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lequel un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement ;
14. [ *Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004* ] Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. [ *Décret n° 2006-821 du 7 juillet 2006* ] Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
16. [ *Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010, modifié* ] Les secteurs où un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application des articles L.123-1-11, L.127-1, L.128-1, et L.126-2 [ la délibération qui précise les limites de ce dépassement est jointe au document graphique faisant apparaître ces secteurs ] ;
17. [ *Décret n° 2010-304 du 22 mars 2010* ] Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L.332-11-3 ;
18. [ *Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011* ] Les secteurs où une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent a autorisé, pour les constructions respectant les critères de performance énergétique prévus par l'article R.111-21 du code de la construction et de l'habitation, un dépassement des règles du plan local d'urbanisme en application de l'article L.128-1 [...] ;
19. [ *Décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011* ] Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L.111-6-2 ne s'applique pas.

Et l'article R.123-14 liste :

1. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;

2. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1<sup>1</sup> ;
3. Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
4. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
5. D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
6. Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement ;
7. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendus opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'Environnement et les dispositions d'un projet de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du Code Minier ;
8. Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;
9. [ *Décret n° 2006-1683 du 22 décembre 2006* ] L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L.145-5.

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable aux terrains soit exprimé dans le règlement ( la pièce n° 5 ), les autres pièces du dossier de P.L.U. sont importantes, dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol.

---

<sup>1</sup> . L'article L315-2-1 a été abrogé par l'ordonnance n° 2005-1527, article 22.

## **2.2. L'EFFET DU P.L.U.**

### **2.2.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Le rapport de présentation n'est pas opposable aux tiers.

### **2.2.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Introduit par la « Loi S.R.U. » du 13 décembre 2000, le P.A.D.D. était directement opposable aux demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, au même titre que le règlement et son document graphique. Cette dualité était souvent une source de désaccords, préjudiciables à la sécurité juridique. Depuis l'entrée en vigueur de la « Loi Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le P.A.D.D. n'a plus comme objet que la définition des orientations générales d'urbanisme retenues par les élus. Il n'est donc plus opposable – directement - aux tiers et ne débouche plus que sur une obligation de compatibilité envers les autres pièces du P.L.U..

Le rapport de compatibilité diffère du rapport de conformité par le fait qu'il tolère certains écarts de la norme inférieure par rapport à la norme supérieure, tant que ces écarts ne contrarient pas les options fondamentales de la norme supérieure. La notion de compatibilité, ainsi distinguée de celle de conformité, laisse donc aux personnes publiques ou privées une « marge de manœuvre » par rapport à la norme supérieure, i.e. par rapport à l'orientation générale du P.A.D.D..

### **2.2.3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation restent des documents « opposables » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Mais ces autorisations d'urbanisme doivent être « compatibles » avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation et avec leurs documents graphiques, comme le prévoit l'article L.123-5 :

*« Le règlement et les documents graphiques du plan local d'urbanisme sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques [...] ».*

## 2.2.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique – du règlement - reste une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Ces autorisations d'urbanisme doivent être « conformes » aux « règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme », comme le prévoit l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique, mais « compatible » avec le P.A.D.D. comme avec l'orientation d'aménagement et de programmation et avec ses documents graphiques.

## 2.2.5. LE RÈGLEMENT

Le **règlement** ( la pièce n° 5 ) du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend :

- Les **dispositions générales** ;
- Les **dispositions applicables** aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones agricoles, et aux zones naturelles et forestières.

Dans le cadre du P.L.U. de Carrières-sur-Seine, le **règlement** comprend aussi, des annexes propres :

- La liste des espaces particuliers, avec la liste des **emplacements réservés** et la liste des **éléments remarquables** du paysage ;
- Le **glossaire** définissant les termes employés dans le corps du règlement.

### 2.2.5.1. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'URBANISME

Le titre I du règlement du P.O.S. décrivait les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire considéré. Ce titre 1 n'entre plus dans le contenu réglementaire – obligatoire - du P.L.U., mais demeure un préambule utile à la compréhension et à l'application du règlement.

Le règlement du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend donc un préambule, qui contient des « dispositions générales » :

- L'article I cadre le **champ d'application du règlement** : La règle d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Carrières-sur-Seine [...].
- L'article II circonscrit la **portée du règlement** au regard du Règlement National d'Urbanisme ( le R.N.U. [ les articles R.111 du Code de l'Urbanisme ] ) : Les règles du Plan Local d'Urbanisme de Carrières-sur-Seine se substituent à celles de la section I du chapitre premier du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R.111-1 a conféré un caractère d'ordre public [...].

- L'article III définit la **division du territoire** : Le Plan Local d'Urbanisme de Carrières-sur-Seine découpe le territoire communal en zones différenciées et désigne les espaces particuliers ( les emplacements réservés, les éléments remarquables du paysage [...]).
- L'article IV circonscrit les **adaptations mineures** : L'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou encore le caractère des constructions avoisinantes.
- L'article V rappelle l'existence des carrières souterraines et le principe de l'examen préalable des demandes par l'Inspection Générale des Carrières.
- L'article VI rappelle l'existence d'un règlement de la publicité, es enseignes, et des pré-enseignes ('R.L.P.) à Carrières-sur-Seine.
- L'article VII rappelle les règles applicables, définies par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, aux constructions projetées dans les bandes situées de part et d'autre des voies bruyantes, auxquelles des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.
- L'article VIII rappelle les règles applicables aux vestiges archéologiques, définies par l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941.
- L'article IX rappelle les dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement ( S.D.A.).
- L'article X rappelle les dispositions des Plans de Prévention des Risques, le Plan de Prévention du Risque Technologique concernant le dépôt pétrolier de Nanterre ( P.P.R.T.), et le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Seine ( P.P.R.I.).
- L'article XI rappelle les dispositions relatives au stationnement, issues du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011, et complétées par l'arrêté du 20 février 2012.

#### 2.2.5.2. LES RÈGLES PARTICULIÈRES D'URBANISME

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols ( P.O.S.) : Pour chaque zone, le règlement du P.O.S. comprenait quinze articles ; celui du P.L.U. déroule désormais seize articles. En effet, l'article 15 du règlement, qui régissait les possibilités de dépasser le Coefficient d'Occupation des Sols ( C.O.S.), a été supprimé par la loi S.R.U. ; *a contrario*, deux articles ont été ajoutés, l'article 15, qui permet d'imposer aux constructions des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, et l'article 16, qui permet d'imposer aux constructions des obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

Pour le reste, le nouvel article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, qui concerne le contenu du règlement du P.L.U. et fixe les éléments que celui-ci peut contenir, reprend globalement les rubriques antérieures de l'ancien R.123-21, à l'exception de certaines évolutions.

Outre ces évolutions qui concernent principalement la forme du règlement, les principales lois qui ont modifié le droit de l'urbanisme ces dernières années ( la « Loi S.R.U. », la « Loi Urbanisme et Habitat », la « Loi Grenelle II » ) ont comporté des dispositions qui ont provoqué des changements de fond dans le choix des règles et leur application, notamment :

- L'article R.123-9 ne précise plus que le règlement doit « *déterminer l'affectation dominante des sols par zones [...] en précisant l'usage principal qui peut en être fait* » comme le précisait l'ancien article R.123-21 ;
- La fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles par l'article 5 du règlement a été soumise, par la loi S.R.U., à une condition : La règle doit être justifiée par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel. Elle a aussi été assortie, avec la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, d'une seconde condition ; la règle doit être justifiée par le souci de « *préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* » ( le nouvel article L.123-1-5-12<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme ).
- Le calcul des droits à construire, sur les terrains issus de divisions, a évolué à la suite de l'abrogation par la loi « S.R.U. » du contenu de l'ancien L.111-5 :
  - Les parcelles, issues de la division d'un terrain bâti, bénéficient de droits à construire exempts de toute déduction de droits déjà utilisés,
  - Le nouvel article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi « Urbanisme et Habitat », permet désormais au P.L.U., dans les zones dotées d'un C.O.S., d'instaurer cette règle de déduction des droits à construire déjà utilisés, toutefois, cette déduction n'est applicable qu'aux divisions effectuées après l'approbation du plan la prévoyant, et n'est valide que pendant un délai de 10 ans suivant la division,
  - Le C.O.S. applicable à la date de la division est garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau C.O.S., en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'applique que s'il est plus favorable au projet,
  - Enfin, le vendeur doit fournir à l'acheteur un certificat attestant de la Surface Hors Œuvre Nette ( la S.H.O.N.) déjà utilisée.

### *Le caractère de la zone*

Le caractère – la vocation - de la zone, présenté dans le «chapeau» du chapitre concernant la zone et définissant son affectation dominante, n'entre plus dans le contenu réglementaire du P.L.U..

Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la Loi S.R.U., et qui conduit, en principe, à admettre toutes les occupations et les utilisations du sol.

### *Les articles 1 et 2 ( les alinéas 1 et 2 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières, alors que, dans les P.O.S., l'article 1 arrêtait la liste des occupations du sol admises et l'article 2 arrêtait celles soumises à des conditions particulières.

Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la « Loi S.R.U. », et qui conduit, comme un principe, à admettre toutes les occupations et les utilisations du sol, sauf celles qui sont interdites ou restreintes, mais justifiées par des motifs d'intérêt général.

Dans un souci de transparence, l'article 2 rappelle les normes supérieures auxquelles sont soumises les règles du P.L.U. dans la zone concernée :

- Les dispositions applicables aux terrains situés dans le champ du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Seine, telles qu'elles découlent de l'arrêté interpréfectoral du 30 juin 2007 en matière de prévention des risques.

- Les dispositions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement ( I.C.P.E.).

*L'article 3 ( l'alinéa 3 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 3 permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles, et les conditions d'accès aux terrains à partir des voies actuelles ou futures, quelle que soit leur nature, privée ou publique.

*L'article 4 ( l'alinéa 4 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 4 fixe les conditions de la desserte des terrains constructibles par les réseaux collectifs d'adduction d'eau, d'alimentation en électricité, d'évacuation des eaux pluviales, et d'évacuation des eaux usées, ainsi que celles de la réputation des déchets.

La capacité de ces réseaux est un élément important dans la définition des partis d'aménagement, en particulier, dans la répartition entre les zones U et les zones AU du P.L.U..

*L'article 5 ( l'alinéa 5 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

La « Loi S.R.U. » favorise la densification et la mixité sociale. L'article 5, relatif à la taille des terrains, ne peut désormais fixer de superficie minimale que dans la mesure où elle est justifiée par des nécessités techniques liées à l'assainissement individuel. En outre, la loi « Urbanisme et Habitat » a étendu, par son article 17, cette possibilité : Désormais, outre des justifications par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, l'article 5 du P.L.U. peut aussi fixer une superficie minimale, lorsque cette règle est justifiée par « *la préservation de l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone considérée* ».

À Carrières-sur-Seine, cette possibilité est utilisée dans la zone UH ( 700 m<sup>2</sup> ).

*Les articles 6, 7, et 8 ( les alinéas 6, 7, et 8, de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

Les articles 6, 7, et 8 fixent l'implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres. Ces règles concourent à la création de la forme urbaine : Elles déterminent la perception des espaces publics ( les perspectives, les places, les fronts bâtis...), la lisibilité des espaces non accessibles ( les jardins privés le long des voies, les espaces entre les constructions...), ainsi que la perception des espaces non visibles ( les boisements en fond de parcelle, l'aération des cœurs d'îlot...).

Ces règles sont adaptées au tissu urbain existant : Dans le centre ancien les constructions doivent être implantées sur l'alignement ; dans les autres zones urbaines, les constructions doivent être implantées en retrait des voies. Dans le centre ancien, les constructions doivent être implantées sur les limites latérales ; dans les autres zones urbaines, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ces retraits, qui ne peuvent être inférieurs à un minimum, sont proportionnés à la hauteur des constructions et à la nature des baies. Ces dispositions ont pour finalité de préserver un ensoleillement convenable des pièces principales.

*L'article 9 ( l'alinéa 9 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 9 régit l'emprise au sol des constructions. En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions permet d'influer efficacement sur la morphologie urbaine ; en outre, elle correspond à la volonté d'aérer le tissu urbain, et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Le coefficient d'emprise au sol autorisé est ainsi plus important dans la zone correspondant au bourg ancien ( 100 % ) que dans les confins du territoire communal ( 25 % ).

*L'article 10 ( l'alinéa 10 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 10 définit un plafond maximal – un *velum* - au-dessus duquel la construction ne peut être édifiée, et module ce *velum* en fonction de la distance à l'espace public. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration des constructions neuves dans le tissu urbain et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de chaque quartier dans l'espace urbain.

*L'article 11 ( l'alinéa 11 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 11 définit l'aspect extérieur des constructions : Les règles générales utilisées ne doivent pas permettre les constructions ou les installations qui, par leurs volumes, leurs matériaux, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages ; autant que faire se peut, elles doivent aussi éviter le bavardage et conserver un caractère normatif.

Toutefois, ces règles générales ne doivent pas exclure la création de formes architecturales contemporaines, dont l'intérêt public est affirmé par l'article 1<sup>er</sup> de la Loi du 3 janvier 1977, dès lors que ces formes nouvelles respectent l'environnement et valorisent l'espace urbain

*L'article 12 ( l'alinéa 12 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 12 fixe les normes du stationnement des véhicules. Les règles du P.O.S. actuel sont, globalement, conservées, et complétées. Ces règles sont toutefois assouplies autour de la gare de Houilles, afin de favoriser l'usage des transports collectifs.

*L'article 13 ( l'alinéa 13 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

L'article 13 définit des règles en ce qui concerne l'aménagement des espaces libres.

Les règles visent à préserver un tissu urbain aéré et boisé, et à transformer les espaces libres, en général, et, en particulier, les espaces libres laissés par les reculements sur les voies publiques ou privées, en espaces verts ou boisés : L'article 13 impose, dans la plupart des zones, la plantation d'arbres de haute tige en fonction d'un ratio minimal.

Enfin, l'article 13 définit les règles applicables aux éléments remarquables du paysage naturel ou urbain de Carrières, ainsi désignés par le document graphique au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup>.

### *L'article 14 ( l'alinéa 14 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

Comme le prévoit l'article L.123-1-13<sup>e</sup>, la fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols est facultative dans les zones U et AU : « [...] *Le règlement peut [...] fixer un ou des coefficients d'occupation des sols, qui déterminent la densité de construction admise* ». Dans les espaces urbains denses, en effet, les règles définissant le gabarit constructible ( les articles 6, 7, 8, 9, et 10 ) permettent de contrôler l'évolution des formes urbaines.

La possibilité de dépasser le C.O.S. a été supprimée par la loi « S.R.U. ».

### *L'article 15 ( l'alinéa 15 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

Le règlement du P.L.U. peut imposer aux constructions, aux installations, et aux aménagements, des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

### *L'article 16 ( l'alinéa 16 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme )*

Le règlement du P.L.U. peut imposer aux constructions, aux installations, et aux aménagements, des obligations en matière en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

### *Les articles obligatoires*

Parmi les 14 articles, seuls certains sont obligatoires.

Dans une zone urbaine, les articles relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sauf si ces règles sont exprimées sur les documents graphiques ( les articles 6 et 7 ).

Toutefois, la doctrine est divisée sur ce point.

L'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9 dispose que « *les règles mentionnées aux 6° et 7°, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques* ».

Une partie de la doctrine considère, par une lecture extensive de cet avant-dernier alinéa, que ces règles **doivent** être fixées, et **peuvent** être fixées, soit par le règlement, soit par le document graphique ( P. Hocreître, *Le Plan Local d'Urbanisme* )

Une autre partie de la doctrine considère, par une lecture stricte du premier alinéa ( « *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes [...] 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique; 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...]* » ), et par une lecture littérale de l'avant-dernier alinéa, que ces règles **peuvent** être fixées, mais **doivent** être fixées par le document graphique, si elles ne le sont pas par le règlement ( I. Cassin, *Le Plan Local d'Urbanisme* ).

En outre, dans les secteurs constructibles délimités des zones naturelles, agricoles et forestières, la hauteur, l'implantation, et la densité ( les articles 6, 7, 10, et 14 ) doivent également être réglementées, afin « *d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ».

Toutefois, dans la mesure où le P.L.U. de Carrières-sur-Seine vise à maintenir la qualité des espaces publics urbains et des espaces agricoles ou naturels, apparaissent nécessaires, selon les zones, des règles concernant l'implantation des constructions nouvelles sur un même terrain ( l'article 8 ), des règles concernant l'emprise des constructions nouvelles sur leur terrain ( l'article 9 ), des règles concernant la hauteur absolue ou relative des constructions nouvelles ( l'article 10 ), des règles concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles ( l'article 11 ), des règles concernant l'environnement libre des constructions nouvelles ( l'article 13 ), et, dans certaines zones, des règles concernant la S.H.O.N. maximale des constructions nouvelles ( l'article 14 ).

### *Les règles différentielles*

L'article R.123-9 dispose : « [...] *Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal reste celui de la morphologie urbaine recherchée. Toutefois le règlement peut moduler les règles dans une même zone selon les destinations des constructions autorisées. L'article R.123-9 reconnaît ainsi neuf catégories de constructions :

- L'habitation, sans que la règle puisse distinguer entre la maison individuelle et l'immeuble collectif ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Le bureau ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- L'entrepôt ;
- L'équipement public ou collectif d'intérêt général.

### *Le glossaire*

Le glossaire ( les « définitions complémentaires » ) définit précisément les termes techniques utilisés par le règlement.

### *La liste des espaces particuliers*

La liste des espaces particuliers regroupe dans une annexe propre au règlement :

- La liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts ;
- Les listes des différents éléments du paysage, identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme...

### 2.2.5.3. L'OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT

Le règlement – avec son document graphique - reste une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

L'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi que « *les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique, mais « compatible » avec le P.A.D.D. comme avec l'orientation d'aménagement et de programmation et avec ses documents graphiques.

Les annexes propres du règlement sont opposables, comme le corps du règlement.

### 2.2.6. LES ANNEXES

Distinctes des annexes propres du règlement, les **annexes réglementaires** du P.L.U. demeurent purement informatives.

**LES CHOIX OPÉRÉS DANS L'ÉLABORATION DU  
PROJET URBAIN ET LES MOTIFS RETENUS POUR  
LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET  
URBAIN**

Ce sous-titre 2<sup>nd</sup> « explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables, et des orientations d'aménagement [...] ».

Il est donc découpé en trois chapitres :

- Les orientations stratégiques du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U. ) ;
- Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D. ), et pour concevoir les orientations particulières d'aménagement, lorsque le P.L.U. comprend cette pièce ;
- Les choix retenus pour délimiter et caractériser les zones.

Les dispositions réglementaires – opposables aux pétitionnaires - du P.L.U., qui se situent dans le règlement écrit et le document graphique, prennent en compte notamment les dispositions supra-communales, portées à la connaissance de la Commune par le Préfet, conformément à l'article L.121-2 du Code de l'Urbanisme. La règle d'urbanisme applique, en particulier, les principales orientations définies par les documents supra-communaux et communaux de planification déjà élaborés sur le territoire de Carrières-sur-Seine, tels le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F. ) et le Schéma de Cohérence Territoriale ( S.CO.T. ) de la Boucle de Montesson, tels aussi le Programme Local Intercommunal de l'Habitat ( P.L.H.I. ) de la Boucle de Montesson, le Schéma de Développement Commercial ( S.De.C. ) des Yvelines, le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France ( P.D.U.I.F. ).

Ces dispositions réglementaires du P.L.U. répondent enfin, par leur organisation et leur contenu, aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et par les lois ultérieures, et à leurs décrets d'application, qui ont considérablement modifié le Droit de l'Urbanisme.

## **2.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.**

### **2.3.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.**

Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : « [ Un développement ] qui vise à satisfaire aux besoins de développement et à la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » [ l'article L.110-1 du Code de l'Environnement ]. Les enjeux du développement durable, en matière d'aménagement urbain, découlent de quelques constats simples :

- L'étalement urbain anarchique dégrade les espaces naturels, et spécialise les territoires ;

- L'étalement urbain incontrôlé accentue la fracture sociale entre les différents ensembles des espaces urbains ( du « quartier sensible » à l'« îlot protégé »), et entre les habitants de ces différents ensembles ( la « ségrégation sociale ») ;
- L'étalement urbain anarchique suscite des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et, par ricochet, accroît les nuisances ( la pollution, le bruit, et le stress ) de la vie urbaine ;

L'étalement urbain anarchique « pompe » les ressources naturelles, multiplie les services publics ( les voiries, les réseaux divers, les transports publics ), épuise les budgets communaux, et accentue la pression fiscale.

### **2.3.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de sa compétence. L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme définit les grands objectifs assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier :

*« Les schémas de cohérence territoriale, les **plans locaux d'urbanisme**, et les cartes communales, déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

1. *L'équilibre entre : a) Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- 1 bis. *La qualité urbaine, architecturale, et paysagère des entrées de ville ;*
2. *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*
3. *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».*

Ces grands enjeux, exposés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, peuvent ainsi être résumés :

- L'équilibre entre les territoires naturels ou agricoles et les espaces urbanisés ou urbanisables ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans les espaces urbains ;
- La maîtrise des déplacements motorisés et la prévention des nuisances, ainsi que la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, et des écosystèmes.

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison de ces trois principes ( le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale, le principe de préservation de l'environnement ) et des données locales ( les perspectives économiques et démographiques, les caractères du territoire communal, les besoins répertoriés ) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

Les dispositions réglementaires du P.L.U. de Carrières-sur-Seine répondent aux objectifs majeurs, en matière de politique urbaine, que la commune a retenus dans le cadre de sa délibération de prescription, et qui, sur la base du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, puis sur la base des besoins répertoriés, décrits dans le premier volet du « Rapport de Présentation », sont mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.), et traduits dans les pièces opposables :

- Intégrer les importantes évolutions législatives et, en particulier, celles issues de la loi du 25 mars 2009 ainsi que celles issues de la loi du 12 juillet 2010, dite la Loi « Grenelle II ».
- Affirmer un développement urbain maîtrisé par :
  - La maîtrise de l'évolution urbaine de Carrières-sur-Seine dans le cadre d'une logique de projet, conciliant le respect de son patrimoine paysager et architectural ainsi que de l'environnement, le maintien de la qualité de vie et l'équilibre des quartiers,
  - La volonté de favoriser la diversité de l'habitat en développant les perspectives de logement social,
  - Le renforcement d'une approche qualitative du développement communal ( l'émergence de nouvelles exigences dans le cadre du développement durable ),
  - La prise en compte des problématiques de déplacements, tant en matière de circulation automobile, de circulations douces, que de transports collectifs,
  - La revitalisation du centre-ville et des autres secteurs denses, en termes de paysage urbain, en rendant constructible les petites parcelles,
  - La dynamisation et le développement des commerces sur l'ensemble du territoire communal et une réflexion sur la localisation des activités économiques,
  - La poursuite de la politique d'équipements publics culturels, sportifs, ou administratifs, mis à la disposition des habitants ;
- Corriger les problématiques réglementaires et graphiques constatées lors de l'instruction de certaines demandes d'autorisations d'urbanisme ;
- Promouvoir une meilleure adéquation entre les exigences de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, et Paysager ( Z.P.P.A.U.P.) et le règlement du futur P.L.U. ;

- Prendre en compte les documents supra-communaux existants, tels le Programme Local Intercommunal de l'Habitat ( P.L.H.I.), le Schéma de Cohérence Territoriale ( S.CO.T.) de la Boucle de la Seine, le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F.), ou encore le Plan Local de Déplacement Urbain ( P.L.D.U.).

Ces objectifs, réunis et foisonnés, orientent le projet urbain de la commune de Carrières-sur-Seine, et dictent les choix réglementaires.

### **2.3.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D.**

Le respect de ces trois objectifs ( l'objectif d'équilibre, l'objectif de diversité urbaine et sociale, l'objectif de préservation de l'environnement ) constitue un axe important de réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, en particulier, applique ces objectifs au contexte local et aux caractéristiques propres au territoire de Carrières-sur-Seine :

- L'objectif de préservation de l'environnement,
  - Par la préservation du caractère naturel et ouvert des berges de la Seine et par la prise en compte du Plan de Prévention du Risque d'Inondation ( P.P.R.I.) de la Vallée de la Seine,
  - Par le rappel du risque lié à la présence d'argile dans les sols,
  - Par le rappel du risque lié à la présence de carrières souterraines,
  - Par la protection des deux plaines agricoles, la plaine de Dessus-L'Eau et la plaine de Montesson, ainsi que par l'extension de cette dernière,
  - Par la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels,
  - Par l'élargissement et l'aménagement du corridor écologique esquissé entre les deux plaines agricoles, la plaine de Montesson et la plaine de Dessus-L'Eau, et par le renforcement des continuités écologiques entre le plateau et le fleuve,
  - Par la protection du tissu urbain du centre ancien, autour de la Mairie et du parc de la Mairie, et la préservation des espaces aérés de la nappe pavillonnaire,
  - Par la prise en compte de la Z.P.P.A.U.P. et la préservation d'une ambiance villageoise dans le centre historique,
  - Par le repérage, sur le document graphique, et la protection, par le règlement, des éléments remarquables du paysage urbain,
  - Par la valorisation des équipements ouverts ( les stades, le cimetière ) comme des éléments – des jalons - de la « trame verte »,
  - Par la préservation d'une forme urbaine aérée sur le coteau et le repérage des cônes de vue sur la vallée de la Seine et le pôle de La Défense,
  - Et par le soutien, par des règles idoines, aux constructions économes en énergies fossiles, en général, et, en particulier, aux toitures végétalisées dans les secteurs collectifs ;

- L'objectif de diversité urbaine et sociale,
  - Par la recherche de l'équilibre entre l'habitat et l'activité économique, ainsi que de la proximité entre le logement et l'emploi,
  - Par l'accroissement de la part des logements sociaux ( 19,36 % au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ) dans le parc des logements, et leur répartition sur l'ensemble du territoire urbanisé,
  - Par la « révélation » de la séquence formée par le boulevard Maurice-Berteaux et la rue Gabriel-Péri, comme l'axe historique, ouvrant des vues sur la vallée de la Seine et les autres quartiers,
  - Par la maîtrise de la réhabilitation ou du renouvellement du patrimoine bâti ancien du centre historique,
  - Par la requalification de la route départementale 311 en une avenue urbaine sécurisée, ouverte aux modes alternatifs et à la promenade, et l'ouverture de la cité des Alouettes sur son environnement urbain,
  - Et par le renforcement de la mixité sociale et de la mixité inter-générationnelle dans les différents quartiers de la commune. Pour ce faire, des obligations de mixité des programmes de logements seront introduites dans le règlement des zones 2AU lors de leur ouverture à l'urbanisation.
  
- L'objectif d'équilibre,
  - Par le maintien du dynamisme naturel de la population, et si possible le renforcement du solde migratoire,
  - Par le renforcement de la mixité sociale, par la diversification des logements proposés (le logement libre et le logement social, le logement collectif et la maison individuelle, le locatif et l'accession, les grands et les petits logements), dans le cadre défini par le P.L.H.,
  - Par l'attention portée au potentiel historique et touristique du site ( le « Pays des Impressionnistes » ),
  - Par la mise en valeur des abords de la grange d'imeresse et l'ouverture du « poumon vert » de l'Archerie, dans le centre ancien,
  - Par la préservation d'une ambiance villageoise, ouverte à la création architecturale, dans le centre ancien,
  - Par une densification mesurée à l'aune des caractéristiques des quartiers existants, et par la lutte contre l'étalement urbain,
  - Par le renforcement de l'identité de chacun des quartiers comme un ferment de la diversité de la ville ;
  - Par l'affirmation des pôles de centralité, de mixité, de convivialité, autour des espaces publics, des équipements, et des commerces,
  - Par l'anticipation d'une mutation éventuelle du secteur de la Marine Nationale et la réalisation d'un projet partagé,
  - Et par l'atténuation des contrastes entre la zone industrielle et les espaces résidentiels proches, soit par des « zones de transition », soit par des « ruptures vertes »...

Les orientations générales du P.A.D.D. ambitionnent, au travers **du document d'urbanisme**, la formation d'**une ville attractive et solidaire, ouverte et mixte, fonctionnelle et belle...** Que condense le projet politique porté par l'équipe municipale : « Une Ville dans son Jardin »...

## 2.4. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement ( dite la « Loi Grenelle II »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par cette même loi du 12 juillet 2010 prévoit que ces Orientations d'Aménagement et de Programmation respectent les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( le texte de l'article L.123-1-4 est cité dans le préambule de la pièce n° 3 du dossier du P.L.U. ).

Ces orientations d'aménagement et de programmation, relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier de P.L.U..

En ce qui concerne le P.L.U. de Carrières-sur-Seine, les orientations relatives à certains quartiers concernent, d'une part, d'importants sites urbanisables, comme la dernière phase de la Z.A.C. A 14, le secteur des grands équipements, et le secteur du Château d'Eau, et, d'autre part, des secteurs densifiables, comme le quartier du Printemps, le secteur des Champs-Roger, et celui du Belvédère :

- Le secteur des **Rives de la Seine et de l'île Fleurie** ;
- Le secteur des **Vignes-Blanches** ;
- Le secteur du **pôle de loisirs** ;
- Le quartier du **Printemps** ;
- Le quartier des **Alouettes** ;
- Le secteur des **Grands Equipements** ;
- Et le pôle du **Belvédère**.

Ces orientations particulières d'aménagement et de programmation peuvent être exprimées par un ou des schémas d'aménagement et par un texte expliquant les objectifs urbains et les contraintes programmatiques, opposables aux aménageurs.

Ces orientations relatives à certains quartiers visent à assurer une intégration correcte des nouveaux espaces urbains dans leur environnement déjà urbanisé, et à garantir un niveau satisfaisant d'équipement dans ces nouveaux espaces urbains.

## 2.5. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES

### 2.5.1. LE CHAMP D'APPLICATION

#### 2.5.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U.

Le P.L.U. couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la « Loi S.R.U. », par l'article 12 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, puis par l'article 19 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010:

*« Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire ; lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire [...] ».*

Toutefois cet article ajoute que *« dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ».*

Or le territoire de Carrières-sur-Seine ne comprend aucune partie couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur, lié à un secteur sauvegardé. Le P.L.U. couvre donc l'intégralité du territoire communal.

#### 2.5.1.2. LE DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE

Le document graphique découpe le territoire communal de Carrières-sur-Seine en zones aux vocations diverses. L'article R.123-4 dispose en effet : *« Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».* L'article R.123-4 détermine ainsi 4 zonages possibles sur le territoire communal : Les zones urbaines ( les zones « U »), les zones à urbaniser ( les zones « AU »), les zones agricoles ( les zones « A »), et les zones naturelles ( les zones « N »).

L'article R.123-9 précise : *« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».*

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de la morphologie urbaine recherchée, quoique les règles puissent différer selon les destinations des constructions autorisées.

Un groupe est désigné par un radical, écrit en majuscule, « U » pour les zones urbaines, « AU » pour les zones urbanisables, « A » pour les zones agricoles, et « N » pour les zones naturelles et forestières. Le Code de l'Urbanisme impose ces radicaux.

Une zone est désignée, soit par un préfixe, soit par un suffixe, aussi écrits en majuscule, attachés au radical. Les préfixes ( « 1 », « 2 »...) permettent de distinguer les deux types de zones « AU ». Les suffixes ( « A », « B », « D », « G », « H », « I », « M », « V »...) permettent de désigner des zones différenciées, par leur caractère, par leurs objectifs urbains ou environnementaux, par leurs contraintes, que traduisent des règles adaptées ; ces lettres ne relèvent pas d'un codage imposé, mais d'une pratique propre à la Ville de Carrières-sur-Seine.

Un secteur est désigné par un indice, écrit en minuscule, ajouté au suffixe. Les indices ( « a », « b », « c », « l »...) permettent de désigner, dans certaines zones, des secteurs différenciés, dont découlent des règles particulières ; ces lettres ne relèvent pas d'un codage imposé, mais d'une pratique propre à la Ville de Carrières-sur-Seine.

### 2.5.1.3. LE PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U.

Comme le P.O.S, le P.L.U. de Carrières-sur-Seine couvre l'intégralité du territoire communal.

Le plan de zonage du P.O.S. découpait le territoire de Carrières-sur-Seine en plusieurs zones distinctes : Huit zones urbaines ( les zones UA, UC, UE, UG, UH, UI, UK, et UM ), une zone d'urbanisation future ( la zone NA ), découpée en 5 secteurs, une zone agricole ( la zone NC ), et une zone naturelle ( la zone ND ).

Le document graphique du P.L.U. découpe le territoire de Carrières-sur-Seine en plusieurs zones distinctes : Huit zones urbaines ( les zones UA, UB, UD, UG, UH, UI, UM, et UV ), une zone d'urbanisation future ( la zone 2 AU ), scindée en 6 secteurs, une zone agricole ( la zone A ), et une zone naturelle et forestière ( la zone N ).

Le plan de zonage du P.L.U. assure une relative continuité dans la délimitation des zones :

ZONAGE DU P.O.S.	SUPERFICIE * ( en hectares )	ZONAGE DU P.L.U.	SUPERFICIE ( en hectares )	ÉVOLUTION ( en hectares )
ZONES URBAINES				
UA	17,19	UA	12,90	- 4,29
<i>Dont UAa</i>	13,48			
<i>Dont UAb</i>	3,71			
UC	12,55	UB	22,78	+ 10,23
UE	27,12	UD	26,92	- 0,20
UG	120,71	UG	127,67	+ 6,96
UH	13,50	UH	16,69	+ 3,19
<i>Dont UHa</i>	5,43			
<i>Dont UHb</i>	8,07			
UI	22,14	UI	30,23	+ 8,09
<i>Dont Ula</i>	2,71			
UK	26,46	UM	24,12	- 2,34
UM	6,56	UV	5,29	- 1,27
Total partiel	246,23	Total partiel	266,60	+ 20,37
ZONES À URBANISER				
NA ( Z.A.C. )	48,00	2AUa	20,91	
NAa	9,28	2AUb	5,65	
NAb	2,87	2AUc	7,43	
NAc	34,74	2AUd	6,27	
NAd	15,89	2AUe	27,20	
		2AUi	10,84	
Total partiel	110,78	Total partiel	78,30	- 32,48
ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES				
NC	53,94	A	63,16	+ 9,22
ND	56,41	N	96,94	+ 3,14
ND Seine	37,39	<i>dont NL</i>	44,93	
TERRITOIRE COMMUNAL				
Total général	504,75	Total général	505,00	

\* . À l'issue de la modification approuvée le 13 décembre 2010.

## **2.5.2. LES ZONES URBAINES**

Sont classés dans ces zones « U », au titre de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine distingue ainsi 8 zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal : La zone UA, la zone UB, la zone UD, la zone UG, la zone UH, la zone UI, la zone UM, et la zone UV.

### 2.5.2.1. LA ZONE **UA**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UA** correspond au noyau historique de la commune de Carrières-sur-Seine, entre le boulevard Carnot et la rue de Bezons.

La zone est caractérisée par un tracé sinueux des rues anciennes, comme la rue Gabriel-Péri, une implantation du bâti en un front continu au long de ces voies, et un gabarit relativement modeste des constructions.

L'occupation est caractérisée par le mélange des fonctions urbaines ( habitat, commerces, services, équipements ).

La zone **UA** couvre une superficie d'environ 12,90 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ce centre ancien sont de plusieurs ordres :

- La préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- La mise en valeur du tissu urbain ( les places publiques, les rues et les sentes, les courées, les bâtiments culturels ou éducatifs, les activités commerciales, les équipements ) ;
- Le maintien et le renforcement de la vocation multifonctionnelle, notamment en ce qui concerne le commerce dans les rues où cette vocation est affirmée et dans celles où une animation commerciale est nécessaire à la consolidation de la centralité ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots.

La zone UA est entièrement soumise aux prescriptions patrimoniales, architecturales, et paysagères de la Z.P.P.A.U.P..

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UA du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UA du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La banalisation et l'intégration du secteur pavillonnaire UAb dans la zone UA, ainsi que le transfert du reste du secteur UAb dans la zone UB ;
- L'intégration de l'école du Parc ( l'école du Parc I ainsi que l'école du Parc II ), depuis la zone UE ;
- L'intégration d'une partie du flanc occidental de la rue Victor-Hugo, dans le centre, depuis la zone UH ;
- De minimes « rectifications de frontières » entre la zone UA et la zone UG, dans la zone N, autour de l'archerie.

### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UA**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La banalisation et l'intégration du secteur pavillonnaire UAb dans la zone UA, ainsi que le transfert du reste du secteur UAb dans la zone UB, sont justifiés par l'adaptation des règles à un tissu récent, mais composé de deux ensembles distincts ( des immeubles collectifs autour de la halle et des maisons groupées derrières les premiers ).
- L'intégration de l'école du Parc, depuis la zone UE, est justifiée par le prochain transfert de l'équipement vers un autre lieu, puis par le renouvellement postérieur du site ;
- L'intégration d'une partie du flanc occidental de la rue Victor-Hugo, dans le centre, est justifiée par le choix de marquer fortement l'identité de la zone UA ( le centre ancien ) et d'éviter un « effet de dentelle » entre les diverses zones.
- Les « rectifications de frontières », entre la zone UA et ses voisines, sont justifiées par le choix de marquer fortement l'identité de chaque zone et d'éviter un « effet de dentelle » entre les diverses zones.

### 2.5.2.2. LA ZONE **UB**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UB** coïncide avec des extensions récentes du tissu urbain de Carrières-sur-Seine, accueillant des résidences collectives et présentant une forme urbaine discontinue et détachée de la trame viaire.

Elle comprend notamment la cité des Alouettes, en cours de réhabilitation, et la première tranche de la Z.A.C. A 14.

L'occupation est caractérisée par une relative mixité des fonctions urbaines ( habitat, commerces, services, équipements ).

La zone **UB** couvre une superficie d'environ 22,78 hectares.

La zone **UB** comprend un secteur particulier :

- Le secteur UBa, qui correspond à la cité des Alouettes ( 10,09 hectares ).

Les objectifs du P.L.U. pour ces résidences collectives sont de plusieurs natures :

- La préservation des gabarits de R+3 à R+5 dans les projets d'immeubles collectifs ;
- L'ouverture de la cité des Alouettes vers le nouveau centre, au travers du secteur des Vignes-Blanches ;
- Le renforcement du front urbain sur la route de Saint-Germain et la requalification de celle-ci en une avenue urbaine ;
- L'animation de l'espace public ( les places, les rues et les sentes, les courées, les activités commerciales, les équipements publics ) ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots ;
- La préservation des vues remarquables vers le pôle de la Défense et vers le mont Valérien.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UB du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UC du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La création du secteur UBa sur la cité des Alouettes ;
- Le transfert du secteur du Réveil-Matin vers la zone UD ;
- L'intégration d'une partie du secteur UAb dans la zone UB.

#### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UB**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La création du secteur UBa est justifiée par la nécessité de prendre en compte certaines règles particulières au projet de la réhabilitation de la cité des Alouettes ;
- La banalisation du secteur pavillonnaire UAb dans la zone UA, ainsi que l'intégration du reste du secteur UAb dans la zone UB, sont justifiés par l'adaptation des règles à un tissu récent, mais composé de deux ensembles distincts ( des immeubles collectifs autour de la halle et des maisons groupées derrière les premiers ) ;
- L'intégration du secteur UAb dans la zone UB est justifiée par l'adaptation des règles à un tissu récent.

### 2.5.2.3. LA ZONE **UD**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UD** regroupe des secteurs accueillant des résidences collectives et des équipements scolaires et sportifs, présentant une forme urbaine discontinue et détachée de la trame viaire.

Elle englobe les résidences de la côte de Chatou, une partie de la cité des Alouettes, et des équipements publics scolaires ou sportifs.

A l'exception de ces équipements, l'occupation est caractérisée par une dominante de l'habitat.

La zone **UD** couvre une superficie d'environ 26,92 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces mixtes sont de plusieurs natures :

- Le renouvellement urbain dans des gabarits compatibles avec l'environnement aéré de la côte de Chatou ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots ou autour des immeubles collectifs ;
- La formation d'un nouveau centre et la réalisation d'équipements publics sur le site du Belvédère ;
- L'accroissement de la diversité des fonctions dans le maintien du caractère résidentiel de la zone ;
- L'ouverture de points de vue vers la vallée de la Seine et la métropole de Paris.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UD du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UE du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- L'intégration du secteur du Réveil-Matin ;
- L'intégration de « lambeaux » résiduels de la zone UG, sur la côte de Chatou ;
- Le calage des limites entre la zone UD et la zone UH sur les limites parcellaires ;
- Le transfert de l'école du Parc vers la zone UA.

#### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UD**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'intégration du secteur du Réveil-Matin est justifiée par l'adaptation des règles à la réalité du terrain et de son occupation.

- Le transfert de l'école du Parc, vers la zone UA, est justifié par la prochaine fermeture de l'équipement au profit d'une localisation plus pertinente, puis par le renouvellement postérieur du site.
- Les « rectifications de frontières », entre la zone UD et ses voisines, comme l'intégration de « lambeaux » résiduels de la zone UG, sur la côte de Chatou, sont justifiées par le choix de marquer fortement l'identité de chaque zone et d'éviter un « effet de dentelle » entre les diverses zones.

#### 2.5.2.4. LA ZONE **UG**

##### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UG** coïncide avec le tissu périphérique du centre ancien de Carrières-sur-Seine.

Elle correspond à une « première couronne », déployée, autour du cœur historique, au long des axes qui relient le centre à d'autres entités urbaines.

Elle englobe les lotissements « associés », les figures urbaines récentes, et les maisons individuelles diffuses.

L'occupation est caractérisée par une dominante de l'habitat.

Les constructions existantes dans chacune des entités de cette zone sont relativement communes, et semblables à celles des autres zones pavillonnaires de la région : Elles forment une collection architecturale assez disparate quant aux volumes, aux matériaux, et aux « styles » rencontrés ; dans les lotissements, elle définissent des petites unités architecturales, souvent banales mais parfois prétentieuses, isolées de leur environnement urbain.

La zone **UG** couvre une superficie d'environ 127,67 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces pavillonnaires sont de plusieurs natures :

- La préservation du caractère résidentiel de l'espace urbain, mais l'adaptation aux évolutions familiales des constructions ;
- La fusion des tissus diachroniques ;
- Le tissage de « liens urbains » entre les différents lotissements ;
- Le renforcement du front urbain sur la route de Saint-Germain et la requalification de celle-ci en une avenue urbaine ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots, et de la couverture végétale de la nappe pavillonnaire ;
- L'implantation de commerces et de services de proximité dans la zone des Fermettes ;
- L'ouverture de points de vue vers la vallée de la Seine et la métropole de Paris ;
- La lutte contre l'imperméabilisation des sols.

Une étude détaillée pourra être faite dans le cadre du P.L.U. pour étudier finement les possibilités éventuelles d'une densification aux abords de la gare, mais sans que le caractère et le cadre de vie de ce secteur soient remis en cause. Il convient en effet d'observer que les « *surfaces urbaines [...] proches de la gare* » sont urbanisées depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle, et occupées par des maisons individuelles, souvent étendues, surélevées, densifiées au fil du temps et des besoins des occupants, mais dans la limite de la forme urbaine globale ( la trame parcellaire, les gabarits ), figée depuis un siècle.

La densification de ces « *surfaces urbaines* » dans le respect de la forme urbaine globale, notamment par la suppression de l'article 5, apportera une nouvelle constructibilité, certes mesurée.

### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UG du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UG du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La banalisation du faisceau des voies ferrées dans la zone UG, près de la gare de Houilles ;
- L'intégration des plus petits secteurs de la zone UB ( les résidences collectives ) ;
- Le transfert de « lambeaux » résiduels vers la zone UD, sur la côte de Chatou ;
- De minimes « rectifications de frontières » entre la zone UG et la zone UI, dans la quartier du Colombier, entre la zone UG et la zone UA, dans le centre ancien ;
- Le transfert du flanc occidental de la rue Victor-Hugo, dans le centre, vers la zone UA.

### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UG**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'intégration de la zone UM, limitée au faisceau des voies ferrées, près de la gare de Houilles, est justifiée par la banalisation, souhaitée par l'opérateur public, des emprises ferroviaires ( cf. l'instruction portant abrogation de la circulaire DAU-DTT n° 90-20 du 5 mars 1990, relative à la prise en compte du domaine de la S.N.C.F. dans l'élaboration des documents d'urbanisme ).
- L'intégration des plus petits secteurs de la zone UB ( les résidences collectives ) est justifiée par la volonté d'éviter un « effet de cloquage » de la nappe pavillonnaire.
- Les « rectifications de frontières », entre la zone UG et ses voisines, comme les transferts, vers la zone UA, du flanc occidental de la rue Victor-Hugo, et, vers la zone UD, des « lambeaux » résiduels sur la côte de Chatou, sont justifiés par le choix de marquer fortement l'identité de chaque zone et d'éviter un « effet de dentelle » entre les diverses zones.

### 2.5.2.5. LA ZONE UH

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UH** correspond spécifiquement aux berges hautes de la Seine, où perdurent des grandes demeures et de vastes espaces libres.

La zone **UH** couvre une superficie d'environ 16,69 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces résidentiels sont de plusieurs natures :

- La préservation du caractère résidentiel, mais l'adaptation aux évolutions familiales ;
- Le renforcement des fronts urbains sur la rue Victor-Hugo et sur la route de Bezons ;
- La protection et la mise en valeur des grandes demeures anciennes ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots, et de la couverture végétale des berges de la Seine ;
- La préservation des points de vue vers la vallée de la Seine et la métropole de Paris ;
- La lutte contre l'imperméabilisation des sols.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UH du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone homonyme du P.O.S. :

- Le calage des limites entre la zone UH et la zone UD sur les limites parcellaires ;
- De minimes « rectifications de frontières » entre la zone UH et la zone UA, dans la centre ancien.

#### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UH**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- Le calage des limites entre la zone UH et la zone UD sur les limites parcellaires est justifié par la volonté de prévenir les incertitudes juridiques.
- Les « rectifications de frontières », entre la zone UH et ses voisines, sont justifiées par le choix de marquer fortement l'identité de chaque zone et d'éviter un « effet de dentelle » entre les diverses zones.

## 2.5.2.6. LA ZONE UI

### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UI** correspond aux espaces péri-urbains affectés aux activités économiques, industrielles ou artisanales, éloignée du centre, comme les zones des Amandiers et du Colombier, et le parc Gustave-Eiffel.

L'occupation est caractérisée par une forte mono-fonctionnalité et, en ce qui concerne les secteurs anciens des Amandiers et du Colombier, par un espace public dégradé et peu fonctionnel, notamment en ce qui concerne le stationnement de véhicules et la livraison des marchandises.

La zone **UI** couvre une superficie d'environ 30,23 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone sont de plusieurs ordres :

- Le maintien et le développement des activités économiques actuelles ;
- La préservation d'une offre foncière pour l'accueil de nouvelles entreprises ;
- Le renouvellement urbain et entrepreneurial dans les zones des Amandiers et du Colombier ;
- La prise en compte de la qualité environnementale et du développement durable dans le fonctionnement des nouvelles emprises industrielles ou artisanales ;
- La prévention du développement de l'activité purement logistique ;
- La préservation de la fonction résidentielle ou de l'exploitation agricole autour de ces secteurs ;
- L'embellissement des espaces publics et le traitement qualitatif des entrées dans l'espace urbanisé ;
- La maîtrise des déplacements et la limitation des impacts de la circulation motorisée sur l'environnement ;
- L'amélioration du stationnement des véhicules privés.

### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UI du P.L.U. correspond sensiblement à la zone homonyme du document antérieur. Toutefois, la zone UI subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La banalisation des talus des voies ferrées dans la zone UI ;
- De minimes « rectifications de frontières » entre la zone UI et la zone UG, dans le quartier du Colombier ;
- L'intégration du secteur UIa ( l'usine d'incinération du S.I.T.R.U.) dans la zone UI, et une légère extension de celle-ci ;
- L'extension de la zone UI à l'ensemble du parc Gustave-Eiffel.

### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UI**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'intégration de la zone UM, ici limitée aux talus des voies ferrées, est justifiée par la banalisation, souhaitée par l'opérateur public, des emprises ferroviaires ( cf. l'instruction portant abrogation de la circulaire DAU-DTT n° 90-20 du 5 mars 1990, relative à la prise en compte du domaine de la S.N.C.F. dans l'élaboration des documents d'urbanisme ).
- Le calage des limites sur les limites parcellaires entre la zone UI et la zone UG, dans le quartier du Colombier, est justifié par la volonté de prévenir les incertitudes juridiques.
- L'intégration du secteur U1a ( l'usine d'incinération du S.I.T.R.U.) et sa légère extension sont justifiées par la volonté de permettre le développement de l'équipement.
- L'extension de la zone UI à l'ensemble du parc Gustave-Eiffel est justifiée par la nécessité de prendre en compte le récent développement de la zone industrielle.

### 2.5.2.7. LA ZONE **UM**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UM** correspond aux emprises occupées par la Marine Nationale.

L'occupation est caractérisée par une forte mono-fonctionnalité et par un environnement clos.

La zone **UM** couvre une superficie d'environ 24,12 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone particulière sont de plusieurs ordres :

- La préservation de l'activité militaire ;
- L'ouverture sur son environnement urbain.

La mutation de la zone **UM** et son renouvellement sont subordonnés à un secteur délimité au titre de l'article L.123-2-a ( cf. le paragraphe 2.5.6.n ).

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone **UM** du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UK du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- Le transfert d'une petite langue de la zone, glissée entre cette dernière et la cité du Petit-Bois, vers un nouveau secteur Aj, destiné à des jardins familiaux ;
- Le transfert d'une autre partie de la zone, située entre cette dernière et la cité des Alouettes, vers un nouveau secteur NL, délimité autour du stade.

#### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UM**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La soumission de la zone UM à un « secteur d'attente » au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme garantit la réalisation d'un projet immobilier cohérent avec les exigences qualitatives de la Ville et avec un développement harmonieux de l'espace urbain ; toutefois, dans la mesure où ce projet urbain n'est pas encore défini, l'ajout de ce « secteur d'attente » vise à éviter que ce futur projet soit rendu impossible ou plus difficile par des interventions intempestives des propriétaires ou de tiers.

### 2.5.2.8. LA ZONE **UV**

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **UV** correspond aux emprises de l'autoroute A 14, dans sa partie occidentale, et aux installations liées à son fonctionnement.

L'occupation est caractérisée par une forte mono-fonctionnalité.

La zone **UV** couvre une superficie d'environ 5,29 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone particulière sont de plusieurs ordres :

- L'adaptation aux évolutions de la gestion de l'infrastructure ;
- La préservation des espaces verts résiduels sur les talus de l'autoroute.

#### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone UV du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UM du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.O.S. :

- La banalisation du faisceau des voies ferrées dans les zones riveraines ;
- La limitation de la zone UM, devenue UV, aux seules emprises occidentales et aux dépendances ( l'aire de services ) de l'autoroute ;

#### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **UV**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- La banalisation du faisceau et du viaduc des voies ferrées, et leur intégration dans les zones riveraines, sont justifiées par la politique immobilière, menée par l'opérateur public ( cf. l'instruction portant abrogation de la circulaire DAU-DTT n° 90-20 du 5 mars 1990, relative à la prise en compte du domaine de la S.N.C.F. dans l'élaboration des documents d'urbanisme ).

### 2.5.3. LES ZONES À URBANISER

Les zones « **AU** » concernent des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme le prescrit l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, tels que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement le prévoient ;
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision préalables du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones à urbaniser du P.L.U. de Carrières-sur-Seine correspondent au second type de zone AU :

- Dans les secteurs 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd, 2AUe, et 2AUj, l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme, ces secteurs forment la zone **2AU « inconstructible »**.

### 2.5.3.1. LA ZONE **2AU** INCONSTRUCTIBLE

#### *Les objectifs urbains de la zone*

La zone **2AU** est une étendue partiellement cultivée, mais dont ni la situation ni la configuration ne permettent le maintien, à long terme, de l'activité agricole.

Cette zone **2AU** est ainsi un espace encore non-aménagé, mais destiné à une urbanisation future, à une échéance plus lointaine que celle du P.L.U.. Cette urbanisation sera toutefois subordonnée à une modification ou à une révision préalables du Plan Local d'Urbanisme.

La zone **2AU** comprend 6 entités :

- Le secteur **2AUa** ( 20,91 hectares ) concerne la seconde tranche de la Z.A.C. A 14 ; ce secteur est destiné à accueillir un pôle des activités ( des bâtiments bas [ R+1 à R+2 ] couvrant des surfaces modulées ), et un programme de logements ( des immeubles collectifs, de hauteurs variables [ R+1 à R+5 ] et deux équipements collectifs [ une résidence destinée aux personnes âgées et une « maison de quartier » ] ).
- Le secteur **2AUb** ( 5,65 hectares ) concerne un triangle compris entre le parc Gustave-Eiffel ( la zone UI ) et une partie maintenue de la zone agricole : il est destiné à accueillir des nouvelles entreprises, dans le prolongement du parc actuel.
- Le secteur **2AUc** ( 7,43 hectares ) concerne un espace compris entre cette partie maintenue de la zone agricole et la côte de Chatou ( la zone UG ) : il est destiné à accueillir un quartier résidentiel pavillonnaire ( compte tenu de l'approbation du S.D.R.I.F. par le décret du 27 décembre 2013, une procédure sera engagée après une étude préalable des évolutions souhaitables liées au nouveau S.D.R.I.F. pour ce secteur particulier de la zone 2AU ).
- Le secteur **2AUd** ( 6,27 hectares ) concerne un espace compris entre le quartier du Printemps ( un secteur de la zone UG ), un petit lotissement ( un autre secteur de la zone UG ), et le site de la Marine Nationale ( la zone UM ) ; ce secteur est destiné à recevoir un programme modeste de constructions, comprenant de petits immeubles ( R + 2 au plus ) et des maisons individuelles ( compte tenu de l'approbation du S.D.R.I.F., une procédure sera engagée après une étude préalable des évolutions souhaitables liées au nouveau S.D.R.I.F. pour ce secteur particulier de la zone 2AU ).
- Le secteur **2AUe** ( 27,20 hectares ) concerne un espace compris entre la trémie de l'autoroute A 14 ( la zone UV ) et le site de la Marine Nationale ( la zone UM ) ; il est destiné à créer un pôle d'attractivité économique, avec la création de 800 à 1000 emplois
- Le secteur **2AUi** ( 10,84 hectares ) concerne un triangle compris entre la route de Montesson et la trémie de l'autoroute A 14 ( la zone UV ) ; il est destiné à accueillir un pôle d'activités récréatives, un « retail park », et une piscine publique.

La zone **2AU** couvre ainsi une superficie d'environ 78,30 hectares. Sur ces 78,30 hectares, seuls 20 sont réellement cultivés ; environ 74 % sont donc laissés en friche.

Les objectifs du P.L.U. pour la zone **2AU** « inconstructible » sont la formation d'une réserve foncière et la préservation du potentiel urbanisable.

## 2.5.4. LES ZONES AGRICOLES

Le P.L.U. distingue un seul type de zone agricole sur l'ensemble du territoire communal : La zone **A**. Elle couvre les espaces agricoles, d'une part, de la Plaine de Carrières, au nord de la rue de Houilles, et, d'autre part, de la Plaine de Dessus l'Eau, sur les berges hautes de la Seine.

### 2.5.4.1. LA ZONE A

#### *Les objectifs environnementaux de la zone*

Sont classés dans la zone A, au titre de l'article R.123-7, « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...] ».

La zone agricole du P.L.U. de Carrières-sur-Seine comprend donc les espaces du territoire communal, équipés ou non, qui, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, doivent être protégés : Seules sont ainsi autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, actuelles ou futures ; est aussi permis le changement d'affectation des bâtiments identifiés par le document graphique en raison de leur qualité architecturale ou de leur intérêt historique.

La zone **A** comprend un secteur particulier :

- Le secteur **Aj**, situé au nord de la cité des Alouettes, destiné à accueillir des jardins familiaux.

La zone **A** couvre une superficie d'environ 63,16 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour cet espace agricole sont de plusieurs natures :

- La préservation et le développement de l'exploitation agricole ;
- La prévention du « cloquage » par des bâtiments anarchiques ;
- La prise en compte du risque lié aux carrières souterraines mal entretenues ;
- La mise en valeur des paysages ;
- La création de jardins familiaux dans le prolongement de la cité des Alouettes.

Les abords de la plaine agricole devront être préservés par la constitution de fronts urbains, destinés à marquer une limite nette entre l'espace agricole et l'espace urbain ou urbanisable. Ces fronts sont définis dans le cadre du P.A.D.D. sur les franges du secteur de la Marine et de la zone des grands équipements. Pour les autres secteurs, ils seront précisément définis dans le cadre des études particulières préalables à l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone A du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone NC du P.O.S. :

- Le transfert d'une partie de la zone NC, située sur les berges, de part et d'autre du viaduc du R.E.R., destinée à recevoir des équipements ludiques et sportifs, vers le nouveau secteur NL ;
- L'extension de la zone A ( la plaine de Montesson ) sur la totalité du secteur NAb du Printemps et sur une petite partie de la zone ND du Printemps ;
- La création du secteur Aj, destiné à des jardins familiaux, sur une petite partie de la zone UK ( devenue UM dans le P.L.U. ), entre cette dernière et la cité du Petit-Bois ;
- Le retour à la zone agricole d'une partie du secteur NAd, aux lieudits du Montoir et du Champ-Roger.

### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **A**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- Le transfert d'une partie de la zone NC vers le secteur NL est justifié par l'inadaptation du site à la culture, du fait de l'ombre du viaduc, de la pollution des terres, de la proximité de la zone industrielle des Amandiers, et par son adaptation à des activités de sports et de loisirs.
- La création du secteur Aj, destiné à des jardins familiaux, est justifiée par les besoins des habitants de la proche cité des Alouettes.

## 2.5.5. LES ZONES NATURELLES

Le P.L.U. distingue deux types de zones naturelles et forestières sur l'ensemble du territoire communal :

- La zone « **N** » ;
- La zone « **NL** ».

### 2.5.5.1. LA ZONE N

#### *Les objectifs environnementaux de la zone*

La zone **N** couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable.

La zone N couvre une grande partie de l'île Fleurie, le jardin de la Mairie, les cœurs des îlots du « Club du Soleil » et de « Derrière les Murs », ainsi que des espaces délaissés, mais végétalisés, de l'autoroute A 14.

La zone **N** couvre une superficie d'environ 52,01 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces naturels sont de plusieurs natures :

- La prévention du « mitage » des espaces boisés ou paysagers ;
- La protection des espaces de vie des espèces protégées ou fragiles, sur les berges de la Seine et dans le cœur de l'île Fleurie ;
- L'accueil d'équipements publics tournés vers les loisirs ou l'observation et la protection de la nature ;
- L'ouverture au public de l'ancien chemin de halage ;
- La mise en valeur des paysages, notamment sur les berges de la Seine ;
- La préservation des « poumons verts » dans le centre ancien.

### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone N du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone ND du P.O.S. :

- La banalisation du viaduc des voies ferrées dans la zone N ;
- La délimitation d'un secteur NL, soumis à des règles particulières, destiné à accueillir des activités sportives, ludiques, touristiques, ou culturelles ( cf. le paragraphe 2.5.5.2.) ;
- L'incorporation de l'ensemble de l'île Fleurie dans ce secteur NL ;
- L'intégration d'une partie de la zone NC, située sur les berges, autour du viaduc du R.E.R., destinée à accueillir des équipements sportifs et ludiques, dans ce secteur NL ;
- L'extension de la zone N et du secteur NL aux talus arborés de l'autoroute A 14, dans sa partie orientale ;
- Le transfert du site du Club du Soleil vers la zone UD ;
- Le transfert de la zone ND du Printemps, en majeure partie vers le secteur 2AUd, en vue de son ouverture à l'urbanisation, en partie vers la zone A ;
- L'intégration d'une partie de la zone UK ( devenue UM ), située entre cette dernière et la cité des Alouettes, délimitée autour du stade ;
- De minimes « rectifications de frontières » entre la zone N et la zone UA, autour de l'archerie.

### *La justification des évolutions*

Les évolutions résumées dans la liste ci-dessus sont justifiées, soit par les orientations générales du P.A.D.D., soit par les objectifs particuliers affectés à la zone **N**, soit encore par les règles imposées, depuis l'approbation du P.O.S., par les articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme :

- L'intégration de la zone UM, ici limitée aux talus et au viaduc des voies ferrées, est justifiée par la banalisation, souhaitée par l'opérateur public, des emprises ferroviaires ( cf. l'instruction portant abrogation de la circulaire DAU-DTT n° 90-20 du 5 mars 1990, relative à la prise en compte du domaine de la S.N.C.F. dans l'élaboration des documents d'urbanisme ).
- L'extension de la zone N et du secteur NL aux talus arborés de l'autoroute A 14 est justifiée par la volonté de préserver les buissons rudéraux.
- Le transfert du site du Club du Soleil vers la zone UD est justifié par la récente fermeture de l'équipement, et par la densification programmée du site.
- L'extension de la zone naturelle de l'Archerie est justifiée par la nécessité de préserver un « poumon vert » dans le cantre ancien.

## 2.5.5.2. LA ZONE NL

### *Les objectifs environnementaux de la zone*

La zone **NL** regroupe les terrains voués à des activités sportives ou ludiques, ou les terrains susceptibles d'accueillir des activités liées au tourisme ou à la culture, compatibles avec un environnement naturel.

La zone **NL** couvre une superficie d'environ 44,93 hectares.

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces naturels sont de plusieurs natures :

- Le traitement paysager de la place des Fêtes, et son animation par des aménagements touristiques ou ludiques ;
- La préservation d'un poumon vert sur le site de l'ancien Club du Soleil ;
- L'aménagement d'un pôle sportif sur les berges de la Seine, au droit du viaduc de l'autoroute, compatible avec la vocation naturelle et le caractère inondable du secteur ;
- Le développement des activités sportives de plein air sur l'île Fleurie ;
- La protection de la qualité des sites et des paysages ;
- L'accueil d'équipements publics tournés vers les loisirs et les sports, ou vers le tourisme et la culture.

### *Les évolutions par rapport au P.O.S.*

La zone NL est une novation du P.L.U.. Ses objectifs, sa délimitation, ses règles, sont donc nouveaux.

## **2.5.6. LES ESPACES PARTICULIERS**

Outre la division du territoire en zones, le P.L.U. peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage conformément aux dispositions prévues par les articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

L'article R.123-11 liste :

- a. Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 ;
- b. Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- c. Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- d. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- e. Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- f. Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g. Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h. Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i. Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.123-9.

Et l'article R.123-12 ajoute :

1° Dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L.123-1 ;

2° Dans les zones agricoles, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3° Dans les zones naturelles, les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L.123-4 ;

4° Dans les zones urbaines et urbanisables : a) Les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales - b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée - c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L.123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, en précisant la nature de ces programmes - d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L.123-2 - e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L.123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale - f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L.123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

À Carrières-sur-Seine, au titre de l'article L.123-11, ces espaces particuliers concernent :

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 ( a ),

- Les secteurs soumis à des conditions spéciales ( b ),
- Les emplacements réservés ( d ),
- Les éléments remarquables du paysage ( h1 ), et du patrimoine ( h3 ).

Et au titre de l'article L.123-12, ces espaces particuliers concernent, dans les zones urbaines, dans les zones urbaines ou urbanisables :

- Les secteurs d'attente mentionnés à l'article L.123-2-a ( n ), e
- Et les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés à l'article L.123-2-c ( p ).

#### 2.5.6.a. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dispose que le P.L.U. peut classer des espaces boisés, destinés à être conservés, protégés, ou créés.

Le classement de ces espaces boisés interdit les changements d'affectation, aussi bien que les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements.

Compte tenu de la faible ampleur des boisements naturels, et du caractère ornemental des boisements existants, aucun périmètre d'espace boisé classé n'est délimité dans le P.L.U., pas plus que dans le P.O.S..

### 2.5.6.b. LES SECTEURS SOUMIS À DES CONDITIONS SPÉCIALES

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 impose le recensement et le classement, dans chaque département, des infrastructures de transports terrestres en fonction de leur trafic et de leurs nuisances sonores.

Les différents arrêtés préfectoraux concernant le classement de ces infrastructures ( des réseaux routiers national, départemental, communal, et du réseau ferroviaire ) sur le territoire de Carrières-sur-Seine figurent en annexe du dossier du P.L.U..

Ces arrêtés sont :

- L'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, modifié par l'arrêté du 13 février 2004, relatif au classement sonore de l'autoroute A 14, des routes départementales 311 et 321, ainsi que des voies ferrées.

Ces différents arrêtés préfectoraux précisent aussi les prescriptions techniques d'isolement acoustique destinées à réduire les nuisances auxquelles seraient exposés les occupants des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit de ces différentes infrastructures classées. Ils figurent dans les annexes réglementaires du dossier du P.L.U..

*Les évolutions par rapport au P.O.S.*

Les voies et les largeurs ne sont pas modifiées.

### 2.5.6.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L.123-1-5-8° du Code de l'Urbanisme dispose que la commune peut fixer, dans son P.L.U., des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux équipements et aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe n° 1 de la règle écrite ( pièce n° 5 du dossier de P.L.U.). Cette liste indique le lieu et décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

*Les évolutions par rapport au P.O.S.*

Plusieurs opérations programmées ont été réalisées dans le cadre du P.O.S..

La liste des emplacements réservés a ainsi été actualisée lors de la modification approuvée le 13 décembre 2010. Plusieurs emplacements réservés ont alors été supprimés ( cf. le paragraphe 1.12.2.9 ).

Plusieurs **emplacements réservés** sont supprimés dans le P.L.U..

	DÉSIGNATION DU PROJET	MOTIF
7	Elargissement à 10 mètres de la rue des Cent-Arpents	Projet réalisé
18	Création d'un parking sur l'avenue Maurice-Berteaux	Projet abandonné
C > 21	Extension et mise aux normes du stade des Terrasses	Parcelle acquise par la Commune

Plusieurs **emplacements réservés** sont maintenus, mais modifiés dans le P.L.U..

	DÉSIGNATION DU PROJET	MOTIF	
6	Elargissement à 10 mètres de la rue de Bezons	Commune	L'objet est précisé : L'aménagement de trottoirs
7	Elargissement à 5 mètres du chemin des Pendants	Commune	Réduction de la largeur prévue
20 > 13	Réalisation d'une aire de sports et de loisirs ( les parcelles BI 57 et BI 58 )	Commune	Extension aux parcelles voisines

Le P.L.U. comprend enfin de **nouveaux emplacements réservés**, qui s'ajoutent aux emplacements maintenus – mais renumérotés - du P.O.S. :

	DÉSIGNATION DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
14	Elargissement de la rue Constance	Commune	360 m <sup>2</sup>
16	Piquage de la voie de contournement sur la route de Chatou	Commune	2.960 m <sup>2</sup>
17	Extension du cimetière	Commune	5.915 m <sup>2</sup>
18	Elargissement et rondelle de l'impasse de la Courbe	Commune	560 m <sup>2</sup>
19	Ouverture de l'allée des Archers	Commune	485 m <sup>2</sup>
20	Extension de la centrale d'incinération	S.I.T.R.U.	1.025 m <sup>2</sup>
$\Sigma$			<b>11.305 m<sup>2</sup></b>

*N.B. : La surface des emplacements réservés comprend la surface du domaine public éventuellement englobé dans ces emplacements réservés.*

Les emplacements réservés couvrent désormais une surface totale de 21 hectares.

### 2.5.6.h.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le tissu urbain du village comporte des jardins publics ou des espaces verts internes aux îlots, qui aèrent l'espace construit. Plusieurs de ces espaces verts méritent par leur situation, leur ampleur, leur intérêt historique ou floristique, une protection particulière au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup>.

Ces espaces verts sont :

- Les terrasses de la Mairie et le prolongement du jardin de la Mairie ;
- L'espace vert de l'Archerie ;
- La côte de Chatou ;
- Un jardin commun, rue du Maréchal-Juin, au cœur de la Z.A.C. A 14 ;
- La dalle ( le jardin des Poètes et le Belvédère ), ainsi que les talus de l'autoroute A 14.

Ces espaces verts remarquables sont repérés sur le plan de zonage par une trame losangée verte. Ils couvrent une superficie de 7,72 hectares.

#### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

Aucun élément remarquable du paysage n'est identifié par le P.O.S.. Les éléments remarquables du paysage repérés et protégés par le P.L.U. sont donc nouveaux.

#### *La justification des évolutions*

La protection de ces éléments remarquables du paysage est justifiée à la fois par la volonté de mettre en valeur l'intérêt culturel ou ornemental de ces jardins ( les terrasses de la Mairie et le prolongement du jardin de la Mairie ) et par la nécessité de maintenir dans l'espace urbain dense du centre des espaces verts pour la détente des Carrillons ( l'espace vert de l'Archerie, la côte de Chatou, le jardin commun au cœur de la Z.A.C. A 14, le jardin des Poètes et le Belvédère ).

La règle applicable à ces éléments remarquables du paysage est citée dans le sous-paragraphe 2.7.6.h.1.

### 2.5.6.h.3. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

L'espace urbain de Carrières-sur-Seine comprend plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas d'une protection particulière au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme. Toutefois cette protection sera efficacement accomplie dans le cadre de la future Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ( A.V.A.P.).

### 2.5.6.n. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-a

L'article L.123-2-a dispose que le P.L.U. peut « *interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans*

*l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».*

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine utilise cette possibilité sur un site susceptible de subir une mutation : Le site de la Marine.

Le site de la Marine couvre, entre la cité des Alouettes et le quartier du Printemps, environ 26 hectares.

Il est occupé par une base de la Marine Nationale ( le centre Commandant-Millé ), qui a accueilli jusqu'en 2000 le centre de commandement des sous-marins nucléaires ( la force océanique stratégique ), et qui héberge désormais la Direction Centrale des Systèmes d'Information de la Marine Nationale ( D.C.S.I.M.), ainsi que le commandement de la gendarmerie maritime et un centre d'accueil des Journées d'Appel et de Préparation à la Défense ( J.A.P.D.).

La Région d'Ile-de-France a épinglé ce site comme étant susceptible d'accueillir un programme urbain intensif, correspondant à une densité de 100 logements par hectare.

Or le Ministère de la Défense et la Marine Nationale n'ont manifesté aucune intention de quitter le site, qui est utilisé, et où est programmée l'arrivée de nouveaux effectifs.

Et, d'une part, l'éventuel aménagement de ce site, compte tenu du fait que son sous-sol est entièrement parcouru de galeries souterraines blindées, est rendu très complexe et très coûteux ; d'autre part, la présence d'une antenne hertzienne, indispensable aux radio-communications de la Marine, entraîne une servitude d'utilité publique, qui empêche la réalisation d'un projet urbain à l'horizon du P.L.U. ( 2030 ).

Compte tenu de ces éléments, la Ville de Carrières-sur-Seine n'envisage aucun développement immobilier sur le site de la Marine dans un avenir rapproché. Le recours à l'article L.123-2-a permet donc de geler la constructibilité jusqu'à l'aboutissement d'un projet urbain partagé.

#### 2.5.6.p. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-c

L'article L.123-2-c dispose que le P.L.U. peut « *indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements* ».

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine utilise cette possibilité sur deux sites, et pour des voies publiques :

- Le prolongement de l'avenue du Général-de-Gaulle ( à Montesson ) jusqu'à la route de Chatou ( à Carrières ), afin de compléter la déviation du centre-ville ;
- L'élargissement et l'aménagement de la rue de Longueraie sur la plaine de Dessus-L'Eau, entre le talus de l'autoroute et celui des voies ferrées.

## **2.6. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS**

### **2.6.1. LA JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS**

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine met en œuvre quatre objectifs essentiels, assignés par les élus au document d'urbanisme, par leur délibération de prescription, du 23 mai 2011 ( cf. le préambule du rapport de présentation ).

Ces objectifs essentiels sont cependant conditionnés par plusieurs données supra-communales :

- La proximité des pôles économiques de Paris et de La Défense, en général, et, en particulier, des moyens de transport collectifs réunis autour de la gare de Houilles ;
- Les hypothèses démographiques et économiques retenues par le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France ( S.D.R.I.F. ) ;
- Les contraintes imposées par le S.D.R.I.F. ( cf. le paragraphe 1.12.1.1 du premier volet ) ;
- Les objectifs du Programme Local de l'Habitat, qui élèvent les besoins à 6 056 logements pour la période 2006-2015, à l'échelle de la Communauté de Communes, donc à 34 logements par an au niveau de la commune de Carrières-sur-Seine, tout en repassant au-dessus du seuil de 20 % de logements sociaux.

Sur cette base, le diagnostic hiérarchise les espaces utilisables pour la construction de logements :

- La première piste est celle du comblement des « dents creuses » dans les espaces déjà urbanisés, notamment dans le centre historique ;
- La deuxième piste est celle du « renouvellement urbain » et de la densification potentielle dans les espaces déjà – mais faiblement – urbanisés, notamment dans la zone pavillonnaire UG ;
- La troisième piste est celle de l'ouverture effective à l'urbanisation des zones NA du P.O.S...

A contrario, la Ville de Carrières-sur-Seine vise, dans le cadre de son P.L.U., à protéger les espaces agricoles, cultivés et viables, présents sur le territoire communal, d'une consommation excessive.

A ce titre, sont entérinés, les deux Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière ( P.R.I.F. ), délimités sur les berges de la Seine et dans la plaine de Montesson.

En outre, la Ville de Carrières-sur-Seine inscrit dans son P.L.U. le retour à l'agriculture de deux espaces inclus dans le périmètre de la Z.A.D. :

- Un espace d'environ 8,58 hectares, situé dans le quartier des Champs-Roger ;
- Un espace d'environ 3,52 hectares, situé dans le quartier du Printemps, destiné à l'urbanisation depuis la création de la Z.A.D. en 2005 ( cf. infra ).

Il apparaît en effet raisonnable de fixer l'objectif de regrouper les espaces agricoles sur des sites délimités, dont ceux repris à l'urbanisation, et de poursuivre les projets d'aménagement sur les sites dont la configuration ne répond pas à cet objectif d'exploitation viable.

## **2.6.2. LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

L'étalement urbain est, à partir d'un noyau urbain, une extension spatiale plus que proportionnelle à la croissance de la population, dont la conséquence est la baisse des densités moyennes.

Entre 1999 et 2009, dans le cadre du Plan d'Occupation des Sols ( P.O.S.), la densité moyenne a augmenté légèrement, quoique irrégulièrement ( cf. le chapitre 1.5 du premier volet ). Le P.O.S. a dû prendre en compte les « coups partis », en particulier, les extensions, réalisées dans les années 1970 et 1980, dans le quartier des Alouettes et sur la côte de Chatou ; il a aussi mis un frein à la « spirale de l'étalement urbain » constaté – subi - au cours de ces deux décennies, grâce à la réalisation de la Z.A.C. A 14 et à la densification de la nappe pavillonnaire des Fermettes.

Le P.L.U. prolonge cette tendance, dans la mesure où il prévoit la densification des zones déjà urbanisées, inscrites dans le périmètre des espaces déjà urbanisés, ainsi que l'ouverture effective à l'urbanisation de la zone NA du P.O.S. ; il accentue même cette tendance, dans la mesure où il rend aux espaces agricoles deux zones incluses dans le périmètre de la Z.A.D..

La limitation de l'étalement urbain, clairement affirmée dans le P.A.D.D., est bien traduite dans les dispositions réglementaires.

## **2.7. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES**

### **2.7.1. LES MOTIFS GÉNÉRAUX**

#### **2.7.1.1. LES ENJEUX DU RÈGLEMENT**

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols ( P.O.S.). Le règlement du P.L.U. de Carrières-sur-Seine a été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle, par rapport à celui du P.O.S. :

- En premier lieu, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et adapter la règle au projet urbain révisé ;
- En second lieu, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des P.L.U. tel qu'il est défini aux articles L.123-1-5 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme : Il peut ainsi être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

#### **2.7.1.2. LES IMPRÉCISIONS OU INCOHÉRENCES DU P.O.S. ACTUEL**

Le P.L.U., à l'occasion de la révision générale du P.O.S., doit capitaliser les acquis du document révisé, mais aussi pallier les éventuelles carences ou ambiguïtés, révélées à l'occasion des instructions passées, des pièces opposables aux pétitionnaires.

À ce titre, le service d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme a été confronté, avec le P.O.S. actuel, et, en particulier, avec les pièces opposables aux pétitionnaires, à des imprécisions ou à des incohérences qui compliquent l'instruction et fragilisent les décisions individuelles.

La réunion du 15 mai 2013 a mis en évidence certaines de ces imprécisions ou incohérences :

#### **2.7.1.3. LE PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U.**

Le règlement du P.O.S. de Carrières-sur-Seine a donc été « repensé », dans son esprit, comme dans sa lettre, au cours de la conception du règlement du P.L.U.. Ainsi, les remaniements concernent davantage l'expression écrite et graphique du règlement, plutôt que ses objectifs urbains. À ce titre, ils constituent une « évolution », plus qu'une « révolution ».

En particulier, les règles morphologiques du P.L.U. ont pour but de redonner une forme aux espaces extérieurs aux constructions, et donc de qualifier ou de re-qualifier les limites des espaces publics, de maintenir et de réparer les fronts urbains, ainsi que de conserver et d'accroître la qualité de l'espace urbain de Carrières-sur-Seine.

## **2.7.2. LES ZONES URBAINES**

### **2.7.2.1. LA ZONE UA**

#### *La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.1., sont traduits, dans la zone UA, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

#### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

La zone **UA** du P.L.U. de Carrières-sur-Seine correspond sensiblement à la zone UA du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

### **2.7.2.2. LA ZONE UB**

#### *La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.2., sont traduits, dans la zone UB, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

#### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

La zone **UB** du P.L.U. correspond globalement à la zone UB du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

### **2.7.2.3. LA ZONE UD**

#### *La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.3., sont traduits, dans la zone UD, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

La zone **UD** du P.L.U. correspond globalement à la zone UE du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

#### 2.7.2.4. LA ZONE UG

##### *La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.4., sont traduits, dans la zone UG, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

La zone **UG** du P.L.U. correspond globalement à la zone homonyme du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

#### 2.7.2.5. LA ZONE UH

##### *La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.5., sont traduits, dans la zone UH, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

La zone **UH** du P.L.U. correspond globalement à la zone homonyme du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

#### 2.7.2.6. LA ZONE UI

##### *La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.6., sont traduits, dans la zone UI, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

La zone **UI** du P.L.U. correspond globalement à la zone UI du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

#### 2.7.2.7. LA ZONE UM

##### *La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.7., sont traduits, dans la zone UM, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

La zone **UM** du P.L.U. correspond à la zone UK du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

#### 2.7.2.8. LA ZONE UV

##### *La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Les objectifs urbains, énoncés au paragraphe 2.5.2.8., sont traduits, dans la zone UV, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U..

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

La zone **UV** du P.L.U. correspond globalement à la zone homonyme du P.O.S.. Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

### **2.7.3. LES ZONES A URBANISER**

#### **2.7.3.2. LA ZONE AU INCONSTRUCTIBLE**

##### *La traduction réglementaire des objectifs urbains*

Dans les secteurs **2AUa**, **2AUb**, **2AUc**, **2AUd**, **2AUe**, et **2AUi**, l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme, et le règlement ne prévoit aucune autre règle que celles permettant l'entretien des espaces ainsi réservés pour une urbanisation future.

Le règlement ne prévoit aucune autre règle que celles permettant l'entretien des espaces ainsi réservés pour une urbanisation future.

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

##### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 2.8 du présent volet 2.

### **2.7.4. LES ZONES AGRICOLES**

#### **2.7.4.1. LA ZONE A**

##### *La traduction réglementaire des objectifs environnementaux*

Les objectifs environnementaux sont traduits, dans la zone A, par un ensemble de dispositions réglementaires, dont certaines sont reprises du règlement du P.O.S. et d'autres sont ajoutées par le règlement du P.L.U. :

Le règlement vise un double objectif de maintien des exploitations agricoles et de protection des paysages naturels ; il autorise donc les changements de destination de certains bâtiments agricoles, conformément à l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 : « *Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* ».

En outre, le règlement traduit la volonté de prévenir le « cloquage » des plaines agricoles par des constructions inappropriées. Il pose donc le principe selon lequel le plateau agricole est inconstructible, même pour des bâtiments liés à l'exploitation agricole ; *a contrario*, il autorise les constructions dans un secteur spécifique ( le secteur Aj ), destiné à aménager des jardins familiaux.

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 3 du présent volet 2.

### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

La zone **A** du P.L.U. correspond globalement à la zone NC du P.O.S., et englobe les espaces réservés pour l'activité agricole, en raison de la qualité agronomique des terres.

Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 3 du présent volet 2.

## **2.7.5. LES ZONES NATURELLES**

### 2.7.5.1. LA ZONE N

#### *La traduction réglementaire des objectifs environnementaux*

Les objectifs environnementaux sont traduits, dans la zone N, par un ensemble de dispositions réglementaires.

Les règles applicables à la zone **N** garantissent la pérennité des espaces naturels, qui permettent de valoriser le paysage de la commune. Cependant le règlement autorise désormais, parmi les types admis d'occupation et d'utilisation du sol, les aménagements correspondant à la vocation naturelle de la zone s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites, et des paysages et sous réserve d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations.

Toutefois, si contrairement aux zones agricoles pour lesquelles le règlement du P.L.U. ne peut pas fixer de C.O.S. ( article R.123-10 du Code de l'Urbanisme ), le règlement du P.L.U. peut, pour les zones N, prévoir ( selon ce même article R.123-10 ) deux C.O.S. afin de permettre les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4.

Dans le cadre du P.O.S., la règle ne prévoyait pas de C.O.S. pour la zone **N**. Dans le cadre du P.L.U., l'article 14 de la règle applicable à la zone **N** maintient cette disposition.

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 3 du présent volet 2.

### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

La zone **N** du P.L.U. correspond globalement à la zone ND du P.O.S..

Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 3 du présent volet 2.

### 2.7.5.2. LA ZONE NL

#### *La traduction réglementaire des objectifs environnementaux*

Comme pour la précédente, les règles applicables à la zone **NL** garantissent la pérennité des espaces naturels, qui permettent de valoriser le paysage de la commune. Toutefois, elles sont plus « ouvertes », afin de permettre la réalisation d'équipements destinés aux

activités ludiques, sportives, touristiques, ou culturelles, compatibles avec un environnement naturel.

Toutefois, si contrairement aux zones agricoles pour lesquelles le règlement du P.L.U. ne peut pas fixer de C.O.S. ( article R.123-10 du Code de l'Urbanisme ), le règlement du P.L.U. peut, pour les zones N, prévoir ( selon ce même article R.123-10 ) deux C.O.S. afin de permettre les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4.

Dans le cadre du P.O.S., la règle ne prévoyait pas de C.O.S. pour la zone N. Dans le cadre du P.L.U., l'article 14 de la règle applicable à la zone N maintient cette disposition.

Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 3 du présent volet 2.

### *L'évolution par rapport au P.O.S.*

La zone NL est une novation du P.L.U.. Ses objectifs, sa délimitation, ses règles, sont donc nouveaux.

Son règlement contient plusieurs évolutions par rapport à celui de la zone correspondante du P.O.S. : Ces évolutions et leurs justifications figurent au chapitre 3 du présent volet 2.

## **2.7.6. LES ESPACES PARTICULIERS**

### 2.7.6.b. LES SECTEURS BRUYANTS

L'article VI des dispositions générales rappelle que les constructions autorisées dans les emprises, repérées sur le document graphique au moyen d'une ligne brisée mauve, sont soumises à des prescriptions particulières d'isolement acoustique.

La liste des infrastructures concernées figure parmi les annexes réglementaires n° 6-1-13 et n° 6-2-5.

### 2.7.6.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La liste des espaces particuliers rappelle le régime applicable aux emplacements réservés :

*« Comme le prévoient les articles L.123-1-5-8<sup>e</sup>, L.123-17, R.123-10, R.123-11-d, et R.123-12-4c, du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U.) peut inscrire sur des terrains, des emplacements réservés pour des voies, des ouvrages publics, des équipements ou des installations d'intérêt général, ou encore des espaces verts ».*

*« Ces emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame losangée rouge ».*

*« Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L.433-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception des projets désignés dans la liste ».*

*« Comme le prévoit l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé, peut exiger de la collectivité ou du bénéficiaire qu'il ou elle procède à l'acquisition de ce terrain, dans les conditions et les délais prévus par les articles L.230-1 et suivants du même code ».*

« Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des droits à construire. Toutefois, le terrain, dont une partie seulement est comprise dans un emplacement réservé et que son propriétaire accepte de céder gratuitement à la collectivité ou au bénéficiaire, peut voir reporter sur la partie restante un droit à construire correspondant au tout ou à la partie du coefficient d'occupation des sols ( c.o.s.) affectant la partie cédée gratuitement ».

La liste des emplacements réservés figure en annexe n° 1 du règlement.

#### 2.7.6.h.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le texte précise le régime juridique applicable aux nombreux éléments remarquables du paysage, désignés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

- Les articles 13 précisent les règles applicables aux éléments remarquables du paysage que sont les jardins, privés ou publics : « Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123-1-5, al. 7°, du Code de l'Urbanisme, doivent être l'objet d'un entretien régulier ; les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme ».

Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

La liste des emplacements réservés figure en annexe n° 1 du règlement.

#### 2.7.6.h.2. LES SITES ARCHÉOLOGIQUES

Les dispositions générales rappellent que l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme reste applicable même dans le silence du règlement du P.L.U..

#### 2.7.6.h.3. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

Les éléments remarquables du patrimoine architectural ou monumental, sont protégés dans la cadre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, et Paysager ( Z.P.P.A.U.P.).

Une procédure d'élaboration d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) est en cours ; l'A.V.A.P. se substituera à la Z.P.P.A.U.P..

#### 2.7.6.p. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-c

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine utilise la possibilité ouverte par l'article L.123-2, al. c, sur le tracé de la déviation de la R.D. 321 et sur les abords de la rue de Longueraie ( cf. le paragraphe 2.5.6.p ). Les articles 2, applicables aux zones A, UD, 2AUb, et 2AUc, imposent de tenir compte, dans les projets, de ces localisations.

## **2.8. LA SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DES RÈGLES ET DE LEURS JUSTIFICATIONS**

### **2.8.1. Les règles communes à l'ensemble des zones**

#### **A) Les évolutions résultant des réformes de l'urbanisme réglementaire**

Avec la parution de la loi S.R.U., les articles 5 et 15 ont disparu du règlement du P.L.U. En effet, il n'est plus possible aujourd'hui d'instaurer une surface minimale constructible. Toutefois, pour des motifs d'assainissement justifiés par des contraintes techniques liées à l'assainissement d'une parcelle individuelle et dans le cas de préservation de l'urbanisme traditionnel ou d'intérêt paysager de la zone concernée, une surface minimale peut être maintenue.

Une possibilité d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. est introduite pour faciliter l'aménagement de ces constructions nonobstant le C.O.S..

#### **B) Les dispositions générales**

Le P.L.U. reprend les dispositions générales du P.O.S. approuvé en 2000 mais en modifie pour certaines le contenu. Les articles L.421-5, R.111-3-2, R.111-14-2, et R.111-21 du code de l'urbanisme, présents, à l'article 1 des dispositions générales, disparaissent, n'étant plus d'actualité lors de l'élaboration du P.L.U. de la commune.

Toutefois, les articles d'ordre public du RNU sont mentionnés à l'article 2.

L'article IV relatif aux adaptations mineures évolue ; les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes. (cf. l'article L-123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

La mise à jour réglementaire concerne l'introduction de deux nouvelles dispositions ; la première est relative à la mise en place d'un plan de prévention des risques technologiques, approuvé par l'arrêté préfectoral du 14 juin 2011, et un autre concernant les inondations, approuvé par l'arrêté préfectoral du 30 juin 2007. Ces deux plans de prévention stipulent que les constructions nouvelles sur la commune de Carrières-sur-Seine devront respecter le règlement du P.L.U. Par ailleurs, le rappel des aléas des gonflements d'argile a été introduit

à ces dispositions générales et localise les espaces vulnérables aux strates des marnes susceptibles de provoquer des dommages. Enfin, le plan de prévention des risques d'effondrement des carrières, approuvé par arrêté préfectoral le 5 Août 1986, est mentionné à l'article X des dispositions générales.

Les dispositions générales introduisent des règles relatives au stationnement issues du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 et complété par l'arrêté du 20 février 2012. Ce décret ainsi que l'arrêté précisent les obligations à respecter en termes d'équipement des places de stationnement par une installation dédiée à la recharge des véhicules électriques ou hybrides ainsi que les installations d'infrastructure pour le stationnement sécurisé des vélos pour les permis de construire déposés à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

### *L'installation pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides*

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 devront être respectées.

### *Les normes de stationnement pour les deux roues*

Dans les ensembles collectifs de plus de 3 logements, un local pour les cycles et les poussettes par cage d'escalier est aménagé. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces principales et de 1,50 m<sup>2</sup> par logement à partir de 3 pièces principales, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> pour les immeubles d'habitation ;
- une superficie équivalente à 1,5 % de la surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie ;
- pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, 1 place pour 20 places de capacité de réception.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

## C) Les modifications communes à l'ensemble des zones

Les modifications suivantes, introduites dans le règlement du P.L.U. de Carrières-sur-Seine, sont communes à l'ensemble des zones. Il s'agit des articles 3, 4, 5, 11, 12, 15, et 16.

### *Les chapeaux d'introduction à chaque zone*

Selon les nouvelles dispositions de la loi S.R.U., les « chapeaux » en tête de chaque zone du règlement n'ont plus lieu d'être. Toutefois, dans ce nouveau règlement, des précisions sont parfois apportées en tête des zones qui le nécessitent. Il est ainsi précisé si la zone possède des sous secteurs ou si elle est concernée par des servitudes.

### *Article 3 : Accès et voirie*

La norme reste identique à celle édictée par le P.O.S. de 2000. Le rappel concernant la cession gratuite de terrain dans la limite de 10 % de la superficie d'origine du terrain peut être demandée par la Commune dans les conditions prévues par l'article R.332-15 du Code de l'Urbanisme a été supprimée. Cette disposition a été supprimée car devenue illégale.

### *Article 4 : desserte par les réseaux*

Cet article est complété avec les textes en vigueur et a fait l'objet d'un remaniement dans sa présentation pour plus de cohérence.

La partie a) sur l'eau potable est conservée.

La partie b) « Assainissement » comprend dorénavant un paragraphe sur les eaux usées et un autre sur les pluviales (auparavant le petit c de l'article 4).

Dans la partie relative aux eaux usées, une nouvelle règle est introduite sur la particularité de l'assainissement non collectif : « *Toutefois, dans les zones (cf. plan de zonage) relevant de l'assainissement non collectif ou en l'absence de réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire conformément aux règlements et normes techniques en vigueur* ». En effet, ce cas est présent sur le territoire de CARRIÈRES-SUR-SEINE, il était donc nécessaire d'introduire une nouvelle règle pour couvrir l'ensemble des cas.

Il est maintenant indiqué dans le règlement que l'ensemble des rejets concernant les eaux usées doivent être compatibles avec la réglementation en vigueur (SIARCE).

La partie relative aux eaux pluviales est complétée.

Une règle spécifique est introduite sur la récupération et le volume de stockage des eaux de pluie qui s'évalue en fonction de la surface imperméabilisée afin de limiter les risques liés au ruissellement.

Cette règle s'inscrit dans le respect des objectifs Grenelle II.

La phrase sur le bassin de rétention dans les opérations d'ensemble est supprimée car cette obligation résulte des autres dispositions de l'article 4.

Il est maintenant précisé que l'aménageur dans le cadre de grandes opérations devra respecter un débit de fuite déterminé (inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 20 ans), référence mise à jour avec les textes en vigueur et assurer la protection du milieu récepteur.

La règle sur le dispositif de traitement des eaux pour les installations industrielles, artisanales ou commerciales est conservée.

Concernant la partie relative au stockage des déchets ménagers (paragraphe 4.d dans ce nouveau règlement), il est maintenant fait mention au règlement en vigueur de la CASE et de l'obligation de le respecter.

### *Article 5 : caractéristiques des terrains*

Cet article est supprimé de l'ensemble des zones à l'exception d'une partie de la zone UH qui par le caractère particulier de son paysage, doit conserver un article 5 ( L.123-1-5 du code de l'urbanisme ).

### *Article 11 : aspect extérieur*

L'article 11 a fait l'objet d'un ajustement, puisque certaines règles ont été supprimées et d'autres ont évoluées. La règle applicable à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme concernant les terrains non bâtis protégés ainsi que les constructions de toutes natures qui devaient être aménagées et entretenus pour ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'environnement a été supprimée dans le P.L.U. car elle fait double emploi avec l'A.V.A.P. qui a pour objet la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable pour les zones qui ne possèdent pas d'éléments remarquables du paysage.

Pour les zones UA, UG, et UH, la règle concernant l'axe historique de la commune de Carrières-sur-Seine a été supprimée.

La zone UA intègre des normes concernant les vitrines ; toutes les ouvertures sont nettement plus hautes que larges, des dispositions différentes peuvent être acceptées pour les portes de garage et ponctuellement pour les portes fenêtres à rez-de-chaussée si ces dernières ne portent pas atteinte à l'harmonie de la façade. Sur les façades, la proportion des surfaces pleines (murs, toitures...) sera toujours largement supérieure à celles des surfaces vides (ouvertures, portes et fenêtres).

Les menuiseries extérieures ; toutes les menuiseries extérieures des portes, portes-fenêtres, fenêtres, châssis, volets, sont d'une couleur choisie dans la palette déposée en Mairie, contrastant avec celle des façades mais gardant un caractère harmonieux ; dans le cas de restauration d'une construction existante, le choix des menuiseries de remplacement doit respecter l'intégrité de la conception architecturale du bâtiment (proportion de pleins et de vides, dimension des vitres, etc.).

Les toitures ; les toitures doivent être en pente majoritairement à deux versants. Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

Les souches des cheminées doivent être situées le plus près possible du faîtage.

Les pentes des toits doivent s'accorder avec celles des toits voisins. Les toitures doivent être couvertes en tuiles plates vieillies petit moule, ou, à défaut, en tuiles donnant un aspect similaire ; les couvertures en zinc sont admises.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le choix des matériaux de couverture doit respecter l'intégrité de la conception architecturale initiale du bâtiment.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser le projet au bâti environnant.

L'éclairage des combles se fait de préférence par des lucarnes traditionnelles à bâtière ou à la capucine ; les châssis à tabatière, ouvrants à emboîtement, sont également admis si leur hauteur est de 1,2 m. maximum et leurs proportions (longueur/largeur) identiques à celles des fenêtres.

Les fenêtres de toit doivent être en nombre limité et de dimensions réduites ; leur pose doit être prévue encastrée dans le plan de la couverture et non en saillie ; leur hauteur, limitée à 1 mètre, doit être disposée dans le sens de la pente du toit ; leurs proportions (longueur/largeur) doivent approcher au plus près celles des fenêtres.

Les lucarnes à jouées obliques et les chiens assis sont interdits. Les toitures-terrasses sont interdites.

La règle sur la hauteur des clôtures, portails et portillons a évolué, leur hauteur passe de 1.80 m à 2,00 m, de plus la règle sur la hauteur des piliers de portails a été introduite (2,30 m). La hauteur maximale des murs de soubassement passe de 0.68 m à 0.80 m sauf en cas d'harmonisation avec le mur voisin dans le P.L.U. de la commune.

Enfin, dans le P.O.S. les tôles pleines étaient interdites, le P.L.U. fait évoluer cette règle en indiquant que seul le festonnage est autorisé dans ce cas de figure.

Ces règles ne s'appliquent pas aux zones à urbaniser (2AU) et à la zone UM, car aucune règle n'est édictée.

### *Article 12 : stationnement*

L'annexe consacrée au stationnement a été déplacée dans les dispositions générales en début de règlement.

Les normes pour les places de stationnement :

Concernant l'habitat, la norme ne change pas mais s'adapte au changement de surface de référence (la surface plancher remplaçant la SHON), elle reste à 40. Cette règle est complétée par d'une précision sur le nombre de place attendu par tranche de 40 m<sup>2</sup>. En effet la règle se décompose de la manière suivante 1 place de stationnement par tranche complète de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à partir de 80 m<sup>2</sup> ; 2 places doivent être construites. Il est également prévu dans les zones urbaines, 1 place de stationnement par logements sociaux locatifs. Une exception subsiste dans la zone UI où 2 places par logement doivent être construites.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues et aux voitures d'enfants doivent être obligatoirement prévues.

La norme pour les bureaux ne change pas mais s'adapte également au changement de surface de référence, 1 place de stationnement pour 60 % de la surface de plancher du bâtiment.

La règle pour les établissements industriels et l'artisanat de production évolue, la norme s'adapte au changement de surface de référence mais reste à 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher du bâtiment. Mais il n'est plus possible de réduire le nombre d'emplacements pour le stationnement si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Concernant la destination à usage commercial et artisanal, il existe des différences de règles en fonction de la destination des bâtiments

- La norme pour les commerces courants et l'artisanat de services reste de 60 m<sup>2</sup> mais s'adapte à l'introduction de la surface de plancher.
- La norme pour les hôtels et restaurant reste inchangée, à savoir une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- La norme pour les salles de spectacles et de réunions reste inchangée, la règle est définie en fonction de la capacité des bâtiments.
- La norme est supprimée pour les établissements d'enseignement, car le nombre de place est défini pour chaque projet en fonction des besoins.

Le PLU introduit la notion de CINASPIC, pour ces bâtiments la règle précise que le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque bâtiments.

Enfin, des normes relatives au stationnement pour les deux roues sont introduites pour répondre au décret du 20 février 2012. Il est dorénavant imposé de créer un local cycle et

poussettes dans les ensembles collectifs ainsi que pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie, et les constructions de service public ou d'intérêt collectif.

De plus, pour les opérations de 15 de logements, une disposition a été ajoutée pour l'instauration de bornes électriques. Enfin, l'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

Ces règles ne s'appliquent pas aux zones à urbaniser (2AU) et à la zone UM, car aucune règle n'est édictée.

#### *Article 15 : performances énergétiques et environnementales*

L'article 15 qui est introduit par les nouvelles dispositions de Grenelle II n'est pas réglementé dans l'ensemble des zones car la bonification de constructibilité prévue visait à encourager un niveau de performance thermique qui est aujourd'hui inclus dans la norme RT 2012 que les constructeurs doivent respecter dans la limite du possible.

#### *Article 16 : infrastructures et réseaux de communications électroniques*

Il est demandé aux constructeurs de se raccorder au réseau numérique si ce dernier est en place.

Cette disposition désormais prévue dans le code de l'urbanisme a été introduite dans le règlement pour permettre aux futurs constructeurs de répondre avec cohérence au P.A.D.D. et notamment l'axe 8 sur le développement des communications numériques.

ZONE	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<b>ZONE</b> Article 4 Desserte par les réseaux		<b>AJOUTER DISPOSITIONS SUIVANTES</b> <b>EAUX USEES</b> Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.  En cas de difficultés techniques importantes de se raccorder au réseau, un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur, peut être admis sur autorisation du Maire, délivrée après avis technique de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Ce dispositif doit être prévu pour être facilement débranché en vue du raccordement direct au réseau public, lorsqu'il sera aménagé de telle sorte que les difficultés techniques disparaîtront. Toutefois,	Dispositions inchangées. Raccordement au réseau sauf exception permettant un dispositif autonome.

		<p>l'assainissement autonome est interdit dans les périmètres de carrières.</p> <p><b>EAUX PLUVIALES</b></p> <p>Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.</p> <p>En zone d'aléas forts des argiles, les eaux pluviales ne doivent pas être infiltrées.</p> <p>Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.</p> <p>Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement</p> <p><b>DECHETS</b></p> <p>Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.</p>	<p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p> <p>Dans tout les cas.</p>
<p><b>ZONE</b> Article 5 Superficie minimale des terrains</p>	Sans objet	Sans objet	
<p><b>ZONE</b> Article 11 Aspect extérieur</p>	<p>Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.</p> <p>Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.</p>	<p>Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.</p> <p>Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.</p>	

	<p>Les terrains non bâtis, et notamment les espaces verts, jardins, parcs et vergers protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à l'environnement ni à l'harmonie des paysages.</p> <p>Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques autres que les briques de parement etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.</p> <p>Les clôtures en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.</p> <p>En cas de différence de niveau entre le trottoir et le sol naturel de la parcelle, la hauteur est mesurée à partir de celui des deux niveaux qui est le plus élevé. Dans les voies en pente, le profil de la clôture doit être déterminé en fonction de l'importance de la pente et de la longueur de la clôture.</p> <p>Les clôtures sur rue sont composées soit d'une grille, de lisses horizontales ou d'une claire voie, soit de l'addition d'une haie vive et d'un des autres dispositifs. Un mur peut faire soubassement, sa hauteur ne devant pas dépasser 0,60 m, sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins. L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites.</p> <p>Il est nécessaire de conserver une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue.</p> <p>Des dispositions différentes peuvent être autorisées afin d'harmoniser la clôture au bâti existant ou environnant.</p> <p>Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et peuvent être réalisées soit en maçonnerie, soit en grillages de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), soit en haies vives non épineuses.</p>	<p>Suppression de cette disposition si elle fait double emploi avec l'AVAP.</p> <p>Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques autres que les briques de parement etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.</p> <p>Les clôtures, portails et portillons, en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2.3m).</p> <p>En cas de différence de niveau entre le trottoir et le sol naturel de la parcelle, la hauteur est mesurée à partir de celui des deux niveaux qui est le plus élevé. Dans les voies en pente, le profil de la clôture doit être déterminé en fonction de l'importance de la pente et de la longueur de la clôture.</p> <p>Les clôtures sur rue sont composées soit d'une grille, d'une claire voie, soit de l'addition d'une haie vive et d'un des autres dispositifs. Un mur peut faire soubassement, sa hauteur ne devant pas dépasser 0,8 m, sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins.</p> <p>L'utilisation de grillage torsadé, plastifié ou non, est interdite. Les tôles pleines sont interdites sauf en cas de festonnage.</p> <p>Il est nécessaire de conserver une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur et peuvent être réalisées soit en maçonnerie, soit en grillages de</p>	<p>Homogénéisation avec la hauteur des clôtures en limite séparative.</p> <p>Suppression des lisses horizontales (comme en UH).</p> <p>Augmentation du mur bahut à 0.80m pour permettre les boîtiers EDF.</p> <p>Définition de festonnage dans le glossaire ainsi que celle de la claire-voie.</p> <p>Les deux prescriptions sur l'unité d'aspect sont peu différentes.</p>
--	--	--	---

		toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), soit en haies vives non épineuses.	
<b>ZONE</b> Article 12 Stationnement	<p>Habitat collectif :</p> <p>1 pl/40 m<sup>2</sup> de SHON</p> <p>Habitat individuel</p> <p>2 pl./logement.</p> <p>Bureau : stationnement égal à 60 % de la SHON</p> <p>d. Pour les établissements commerciaux et l'artisanat de services</p> <p><i>Pour les commerces courants et l'artisanat de services (ex. bouchers, coiffeurs, etc.), 60 % SHON.</i></p> <p>Hôtels et restaurants : une place par chambre ou 10 m<sup>2</sup> de restaurant.</p> <p>Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.</p> <p>Salles de spectacles : à déterminer.</p> <p>Enseignement : 1 place par place d'école primaire, 2 places pour l'enseignement secondaire, universités et établissements d'enseignement pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.</p> <p>Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.</p>	<p>Habitat :</p> <p>1pl / logement / tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher,</p> <p>A partir de 80m<sup>2</sup>, 2 places par logement.</p> <p>Sociaux : 1pl/logement</p> <p>Bureau : stationnement égal à 60m<sup>2</sup> de la surface de plancher.</p> <p>Pour les établissements commerciaux et l'artisanat de services : 60% de surface de plancher. Les commerces de moins de 50 m<sup>2</sup> sont exonérés de stationnement.</p> <p>Hôtels et restaurants :</p> <p>Une place par chambre ou 10 m<sup>2</sup> de restaurant.</p> <p>Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.</p> <p>Salles de spectacles ERP : à déterminer sur la base 1pl/10 pers entamées.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.</p> <p>CINASPIC, en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement.</p> <p>Solution alternative prévue à l'art. L 123-1-12 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 devront être respectées.</p>	<p>Interdiction de distinguer habitat collectif de l'individuel dans les règlements de P.L.U.</p> <p>Pour les établissements d'enseignement, les aires de stationnement sont définies pour chaque projet au moment de leur élaboration</p> <p>Il n'est pas possible de définir des règles générales pour tous les CINASPIC</p> <p>Rappel de disposition du code de l'urbanisme</p> <p>Les dispositions de ce décret fixent les obligations en matière de stationnement pour les vélos et en matière de borne de rechargement électrique des véhicules.</p>
<b>ZONE</b> Article 15 Performances énergétiques et environnementales		<p>L'article 15 des POS sur le dépassement des COS n'existe plus. Inutile de prévoir l'article 15 des P.L.U. concernant le dépassement en fonction des performances énergétiques car la RT 2012 s'applique.</p>	<p>L'article 15 des P.L.U. n'a pas le même contenu que celui des POS.</p>

<p><b>ZONE</b></p> <p>Article 16</p> <p>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>		<p>Obligation de prévoir dans les constructions le raccordement au réseau numérique lorsqu'il existe.</p>	<p>Nouvel article 16 dans les P.L.U.</p>
--	--	---	--

## 2.8.2. LES REGLES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE

### 2.8.2.1. LES ZONES URBAINES

#### 2.8.2.1.1 LA ZONE UA

ZONE UA (centre ancien)	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Deux secteurs UAa et UAb	Un seul secteur UA	Le secteur UAb présentant des caractéristiques proches de la zone UAa, il a été déplacé dans cette zone.
<b>ZONE UA</b> Article 1 Occupations du sol interdites	<b>OCCUPATIONS DU SOL ADMISES</b>  Habitat individuel, commerce, artisanat, services aux personnes.  UAa : Installations classées soumises à déclaration pour certains critères.  UAb : Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration, à condition que leur localisation dans la zone soit effectivement nécessaire à la satisfaction de besoins des habitants de cette même zone.  La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est autorisée dans un délai de 3 ans suivant ce sinistre.	<b>ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>  Commerces d'une surface de plancher inférieure à 500 m <sup>2</sup> .  Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UA1 3).  L'aménagement des installations classées existantes, à condition : a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.  Disposition supprimée  Conditions relatives au respect du PPR d'effondrement des carrières.	Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions.  L'habitat, le commerce et les services n'étant pas interdits sont autorisés.  Les dispositions prévues pour UAa et UAb sont fusionnées.  La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis moins de 10 ans est prévue à l'Art. L111-3 du code de l'urbanisme.  Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques

<p><b>ZONE UA</b> Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p><b>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Lotissements, installations classées ne répondant pas aux dispositions de l'art. 1, dépôts de matériaux à l'air libre, terrains de camping, habitations légères, création et extension de carrières, affouillements et exhaussements du sol, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, stations-service et entrepôts.</p> <p>Les démolitions, les coupes et abattages d'arbres, de nature à compromettre le maintien du paysage urbain dans les espaces protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme et identifiés aux documents graphiques.</p>	<p><b>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Installations classées sauf celles autorisées sous conditions à l'art. 2, dépôts de matériaux à l'air libre, terrains de camping, terrains de caravaning, le stationnement des caravanes, habitations légères, création et extension de carrières, affouillements et exhaussements du sol, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>, stations-service et entrepôts.</p> <p>Disposition supprimée</p>	<p>Il n'est pas légalement possible d'interdire une procédure (lotissements).</p> <p>Protection des éléments de patrimoine naturel.</p> <p>Commentaire : la protection L123-1-5-7 ne paraît pas nécessaire car elle ferait double emploi avec les règles de l'AVAP qui couvre la partie de la commune la plus sensible du point de vue patrimoniale.</p>
<p><b>ZONE UA</b> Article 6</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</p>	<p>A l'alignement.</p> <p>Dispositions différentes pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique :</p> <p>pour tenir compte des constructions existantes sur la parcelle voisine</p> <p>pour tenir compte des espaces non bâtis protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme</p> <p>pour permettre l'amélioration des constructions existantes.</p> <p>Saillie maximum : 0,15 m.</p> <p>Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, escaliers, sont interdites dans les marges de reculement, lorsqu'il en existe, ou en surplomb des voies au-delà de l'alignement.</p> <p>En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.</p>	<p>A l'alignement.</p> <p>Dispositions différentes pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique :</p> <p>pour tenir compte des constructions existantes sur la parcelle voisine</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>pour permettre l'amélioration des constructions existantes.</p> <p>Saillie maximum : 0,15 m (encadrement des portes et fenêtres...).</p> <p>Isolation thermique extérieure en saillie sur l'alignement autorisé avec une épaisseur maximum de 0.15m.</p> <p>Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, escaliers, sont interdites dans les marges de reculement, lorsqu'il en existe, ou en surplomb des voies au-delà de l'alignement.</p> <p>En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.</p>	<p>Disposition visant à favoriser les économies d'énergie par une meilleure isolation.</p>
<p><b>ZONE UA</b> Article 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES</b></p> <p>Dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement : de limite à limite.</p> <p>Si la largeur est supérieure à 16 m, implantation autorisée sur une seule limite, avec 3 m minimum vis-à-vis de l'autre limite en cas de mur aveugle, et de 6 m en cas de mur avec baie.</p>	<p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES</b></p> <p>Dans une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement : de limite à limite. pour les constructions de premier rang sur rue.</p> <p>Si la largeur est supérieure à 16 m, implantation autorisée sur une seule limite, avec 3 m minimum vis-à-vis de</p>	<p>Les châssis fixes et non translucides sont considérés comme des murs aveugles (glossaire).</p> <p>Le glossaire précisera que sont autorisées :</p> <p>- les fenêtres de toit situées à une hauteur minimum d'1.90 m au dessus</p>

	<p>Extension possible d'une construction à 3 m ou moins d'une limite séparative sur une profondeur totale de 15 m.</p> <p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</b></p> <p>Implantation par rapport au fond de parcelle interdite, sauf si la parcelle fait moins de 15 m de profondeur.</p> <p>En dehors de ce cas, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à la limite soit au moins égale à 6 m.</p>	<p>l'autre limite en cas de mur aveugle ou comportant des baies mais n'offrant aucun point de vue, et de 6 m en cas de mur avec de point de vue.</p> <p>Extension possible d'une construction à 3 m ou moins d'une limite séparative sur une profondeur totale de 15 m.</p> <p>Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège <math>\geq 1,90\text{m}</math> sont autorisées sans limite de distance par rapport au fond voisin</p> <p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</b></p> <p>Implantation par rapport au fond de parcelle interdite, sauf si la parcelle fait moins de 15 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p>En dehors de ce cas, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à la limite soit au moins égale à 6 m.</p> <p>Une isolation thermique extérieure est autorisée dans la distance de recul imposée si son épaisseur ne dépasse pas 0,20 m.</p> <p>La création de baies et de points de vue est autorisée sous réserve de respecter les distances minimales prévues au a. du présent article</p>	<p>du plancher</p> <p>- les ouvertures en façade situées à une hauteur minimum de 1.90 m au dessus du plancher à condition d'être situées à au moins 3 m de la limite séparative.</p> <p>Définition dans le glossaire des limites séparatives et de fond de parcelle (croquis).</p>
<p><b>ZONE UA</b> Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Distance entre deux bâtiments sur une même propriété : 6 m en cas de présence d'au moins une baie et 3 m pour deux murs aveugles.</p>	<p>Distance entre deux bâtiments sur une même propriété : 6 m en cas de présence d'au moins une baie et 3 m pour deux murs aveugles.</p>	<p>Inchangé</p>
<p><b>ZONE UA</b> Article 9 Emprise au sol</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Sans objet</p>	<p>Inchangé</p>
<p><b>ZONE UA</b> Article 10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>UAa : 11 m. La hauteur peut atteindre celle des immeubles mitoyens si ceux-ci dépassent la hauteur admise.</p> <p>UAb : 13 m sauf dans la perspective de l'Axe historique ou la hauteur maximale est de 10 m.</p> <p>Hauteur relative :</p> <p>UAa : <math>H \leq 3/2 L</math>.</p> <p>UAb : <math>H \leq 5/3 L</math></p> <p>Droit de retour pour parcelles d'angles sur</p>	<p>11 m. La hauteur peut atteindre celle des immeubles mitoyens si ceux-ci dépassent la hauteur admise.</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Hauteur relative :</p> <p>UA : <math>H \leq 3/2 L</math>.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Droit de retour pour parcelles d'angles</p>	<p>Simplification du zonage avec un seul secteur.</p> <p>La règle de 13 m dans l'axe historique ne semble pas avoir d'intérêt majeur.</p> <p>Un seul secteur</p>

	une profondeur de 15 m le long de la voie la plus étroite.	sur une profondeur de 15 m le long de la voie la plus étroite.	
<b>ZONE UA</b> Article 13 Espaces libres et plantations	<p>UAb : 30 % des terrains doivent être plantés.</p> <p>Un arbre pour trois places de stationnement.</p> <p>Un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.</p> <p>Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres de hautes tiges feuillus.</p>	<p>30% des terrains doivent être plantés.</p> <p>Un arbre pour trois places de stationnement.</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.</p>	
<b>ZONE UA</b> Article 14 COS	0,7.	0,7. Règle particulière pour les constructions existantes : pas de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

### 2.8.2.1.2. LA ZONE UB

ZONE UB (habitat collectif)	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Zone UC	Zone UB	
<b>ZONE UB</b> Article 1  Occupations du sol interdites	<b>OCCUPATIONS DU SOL ADMISES</b>  Habitat collectif, lotissement, commerce et services.  <b>Occupations du sol admises sous condition</b>  Installations classées soumises à déclaration nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants.	<b>ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>  Disposition supprimée  Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UB1 3).  L'aménagement des installations classées existantes, à condition : a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.  Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.	Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions.  Les habitations, les commerces, les services n'étant pas interdits sont autorisées sans avoir à le préciser.  Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.
<b>ZONE UB</b> Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<b>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b>  Lotissements, installations classées ne répondant pas aux dispositions de l'art. 1, dépôts de matériaux à l'air libre, terrains de camping, habitations légères, création et extension de carrières, affouillements et exhaussements du sol.	<b>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b>  Installations classées sauf celles autorisées à l'art. 2, dépôts de matériaux à l'air libre, terrains de camping, habitations légères, création et extension de carrières, affouillements et exhaussements du sol.  L'activité industrielle, terrains de camping, terrains de caravaning,	Il n'est pas légalement possible d'interdire une procédure (lotissements).

		stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, la création ou l'extension de carrières, les affouillements et exhaussements du sol, les stations-service, les entrepôts.	
<b>ZONE UB</b> Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées	<b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</b> 8 mètres de l'alignement futur, ou à l'alignement actuel. Saillie maximum : 0,25 m.	<b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</b> 8 mètres de l'alignement futur, ou à l'alignement actuel. Saillie maximum : 0,25 m. Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets Secteur UBa : - à l'alignement ou à une distance de 4 mètres minimum - saillies sur alignement : 0.80m de profondeur et hauteur de 4.30m minimum Isolation thermique extérieure dans la marge de retrait en saillie sur l'alignement autorisé avec une épaisseur maximum de 0.20m.	Disposition visant à favoriser les économies d'énergie par une meilleure isolation.
<b>ZONE UB</b> Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES</b> Dans le cas d'un mur aveugle : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 m. Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des baies ou créant des vues* : une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 m, sauf contrat de cour commune. Les constructions isolées, non destinées à l'habitation, d'une hauteur maximale de 4 m mesurée au droit de la limite, peuvent être implantées sur les limites séparatives. Saillie maximum : 0,25 m.	<b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES</b> Dans le cas d'un mur aveugle : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 m. Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des baies ou des points de vue: une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 m, sauf contrat de cour commune. Les constructions isolées, non destinées à l'habitation, d'une hauteur maximale de 4 m mesurée au droit de la limite, peuvent être implantées sur les limites séparatives. Saillie maximum : 0,25 m. Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets. L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.	Les châssis fixes et non translucides sont considérés comme des murs aveugles (glossaire). Le glossaire précisera que sont autorisées : - les fenêtres de toit situées à une hauteur minimum de 1.90 m au dessus du plancher - les ouvertures en façade situées à une hauteur minimum de 1.90 m au dessus du plancher à condition d'être situées à au moins 3 m de la limite séparative.
	<b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</b> L'implantation en limite séparative de fond de parcelles n'est pas admise. Les abris de jardin, les abris pour automobiles, motos et vélos ainsi	<b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</b> L'implantation en limite séparative de fond de parcelles n'est pas admise. Les abris de jardin, les abris pour	Définition dans le glossaire des limites séparatives et de fond de parcelle (croquis).

	que les extensions ou surélévations de constructions existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m, mesurée au droit de la limite, peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelles.	automobiles, motos et vélos ainsi que les extensions ou surélévations de constructions existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m, mesurée au droit de la limite, peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelles.	
<b>ZONE UB</b> Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance entre constructions non contiguës, sur une même propriété doit être : - entre les murs comportant au moins une baie ou créant des vues, au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 m. - entre les murs aveugles, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout, ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 m.	La distance entre constructions non contiguës, sur une même propriété doit être : - entre les murs aveugles ou comportant des baies d'une hauteur d'allège de 1,90 m minimum, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4m. - entre les murs comportant d'autres types de baies et/ou créant des points de vue, au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 m.  Dans le reculement entre construction : saillie de 0.25m	
<b>ZONE UB</b> Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut pas excéder 40 % de la superficie du terrain d'implantation.	40%	
<b>ZONE UB</b> Article 10 Hauteur maximum des constructions	19 m. Hauteur relative : $H \leq 2L$ .	19 m. Hauteur relative : $H \leq 2L$ .	
<b>ZONE UB</b> Article 13 Espaces libres et plantations	40 % des terrains doivent être plantés, dont la moitié en aires de jeux pour enfants.  Dans les lotissements de plus de 5 lots, les espaces verts représentent 12 % de l'emprise foncière, En outre, pour chaque construction individuelle, 40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts.  Un arbre pour 50 m <sup>2</sup> d'aire de stationnement ; écran boisé pour les aires de plus de 500 m <sup>2</sup> et des rangées pour les aires de plus de 1000 m <sup>2</sup> .  Un arbre par 50 m <sup>2</sup> de terrain non bâti.  Les voies nouvelles doivent	40 % des terrains doivent être plantés, dont la moitié en aires de jeux pour enfants.  UBa 25% de l'unité foncière doit être aménagée en espace vert. Possibilité d'espaces verts sur dalle.  Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Tout aménagement, construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les éléments remarquables du paysage dont la surface ne doit en aucun cas être diminuée.  Disposition supprimée.  Un arbre pour 50 m <sup>2</sup> d'aire de stationnement ; écran boisé pour les aires de plus de 500 m <sup>2</sup> et des rangées pour les aires de plus de 1000 m <sup>2</sup> .  Disposition supprimée.  Les voies nouvelles doivent comporter	Dispositions liées à la conception d'ensemble du projet envisagé dans cette zone.  Il est nécessaire pour la viabilité d'un arbre de disposer d'une surface suffisante.

	comporter des alignements d'arbres de hautes tiges feuillus.	des alignements d'arbres.	
<b>ZONE UB</b> Article 14 COS	1.	1 Règle particulière, aménagement des constructions existantes: il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

## 2.8.2.1.3. LA ZONE UD

ZONE UD	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Zone UE	Zone UD	
<p><b>ZONE UD</b> Article 1</p> <p>Occupations du sol interdites</p>	<p><b>OCCUPATIONS DU SOL ADMISES</b></p> <p>Les équipements collectifs, les constructions à usage d'habitation, de commerces et de services, les lotissements et les activités compatibles avec l'habitat.</p> <p>Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration, à condition que leur localisation dans la zone soit effectivement nécessaire à la satisfaction de besoins des habitants de cette zone.</p> <p>La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est autorisée dans un délai de 3 ans suivant ce sinistre.</p>	<p>ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UD1 3).</p> <p>L'aménagement des installations classées existantes, à condition :</p> <p>a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,</p> <p>b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées. Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.</p>	<p>Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions.</p> <p>Les occupations qui ne sont pas interdites sont automatiquement autorisées.</p> <p>La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis moins de 10 ans est prévue à l'Art. L111-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p>

<p><b>ZONE UD</b> Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p><b>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Les créations ou extensions d'installations classées, sauf si elles répondent aux conditions précisées à l'article UE 1 et à celles du présent article.</p> <p>Les installations et travaux divers et les dépôts à l'air libre.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres, de nature à compromettre le maintien du paysage urbain dans les espaces protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme et identifiés aux documents graphiques,</p> <p>Les terrains de camping et de caravaning.</p> <p>Les caravanes utilisées comme lieux d'habitation.</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>La création ou l'extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol (sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements).</p> <p>Les commerces de plus de 500 m2 de surface de vente.</p> <p>Les stations-service.</p> <p>Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.</p> <p>Les entrepôts commerciaux.</p>	<p><b>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Les installations classées, sauf s'elles autorisées sous conditions précisées à l'article UD 1 et à celles du présent article.</p> <p>Les dépôts à l'air libre</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Les terrains de camping et de caravaning.</p> <p>Les caravanes utilisées comme lieux d'habitation.</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>La création ou l'extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol (sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements).</p> <p>Les commerces de plus de 500 m2 de surface de vente.</p> <p>Les stations-service.</p> <p>Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage et de carrosserie de voitures et de transformation des matériaux de récupération.</p> <p>Les entrepôts commerciaux et l'industrie.</p>	<p>La réforme des autorisations a supprimée la catégorie installation et travaux divers.</p> <p>Protection des éléments de patrimoine naturel.</p> <p>Commentaire : la protection L123-1-5-7 ne paraît pas nécessaire car elle ferait double emploi avec les règles de l'AVAP qui couvre la partie de la commune la plus sensible du point de vue patrimoniale.</p>
<p><b>ZONE UD</b> Article 6</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</p>	<p>Retrait de 6 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie.</p> <p>Saillies limitées à 0,15 m.</p> <p>Marges modifiables pour améliorer l'accessibilité, pour des raisons d'harmonie architecturale, pour l'amélioration des constructions existantes.</p>	<p>Retrait de 6 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie.</p> <p>Saillies limitées à 0,15 m. Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets</p> <p>Pour les constructions existantes possibilité d'isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait même si elle est inférieure à 8 m, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité</p> <p>Marges modifiables pour améliorer l'accessibilité, pour des raisons d'harmonie architecturale, pour l'amélioration des constructions existantes.</p>	<p>Disposition visant à favoriser les économies d'énergie par une meilleure isolation.</p>

<p><b>ZONE UD</b> Article 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES</b></p> <p><math>L=H/2</math>, mini 4 m pour un mur aveugle, <math>L=H</math> mini 8 m en cas de baies ou de vues.</p> <p>Baies autorisées entre 4 et 8 mètres si leurs allèges sont à 1,80 m minimum, ou que les baies sont en sous-sol.</p> <p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</b></p> <p>Implantation sur limite de fond de parcelle autorisée sur les terrains inférieurs à 20 m de profondeur, sinon recul <math>L=H</math>.</p> <p>Constructions annexes autorisées sur limites séparatives.</p> <p>Extension autorisée sur 15 m (longueur totale) si un bâtiment est implanté à moins de 3 m.</p>	<p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES</b></p> <p><math>L=H/2</math>, mini 4 m pour un mur aveugle, <math>L=H</math> mini 8 m en cas de points de vue.</p> <p>Baies autorisées entre 4 et 8 mètres si leurs allèges sont à 1,90 m minimum, ou que les baies sont en sous-sol.</p> <p>Possibilité de la mise en place d'une isolation thermique de 0.20m d'épaisseur dans la marge de retrait.</p> <p>Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.</p> <p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</b></p> <p>Implantation sur limite de fond de parcelle autorisée sur les terrains inférieurs à 20 m de profondeur, sinon recul <math>L=H</math>.</p> <p>Constructions annexes autorisées sur limites séparatives.</p> <p>Extension autorisée sur 15 m (longueur totale) si un bâtiment est implanté à moins de 3 m.</p> <p>Mise en place d'une isolation thermique de 0.20 m d'épaisseur dans la marge de retrait est autorisée</p>	<p>Les châssis fixes et non translucides sont considérés comme des murs aveugles (glossaire).</p> <p>Le glossaire précisera que sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les fenêtres de toit situées à une hauteur minimum d'1.90 m au dessus du plancher</li> <li>- les ouvertures en façade situées à une hauteur minimum de 1.90 m au dessus du plancher à condition d'être situées à au moins 3 m de la limite séparative.</li> </ul> <p>Définition dans le glossaire des limites séparatives latérales et de fond de parcelle (croquis).</p>
<p><b>ZONE UD</b> Article 8</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Implantation de plusieurs bâtiments possibles, recul <math>L=H/2</math>, mini 4 m pour un mur aveugle, <math>L=H</math> mini 8 m en cas de baies ou de vues.</p>	<p>Implantation de plusieurs bâtiments possibles, recul <math>L=H/2</math>, mini 4 m pour un mur aveugle, <math>L=H</math> mini 8 m en cas de baies ou de point de vue.</p> <p>Reculement entre construction : saillies de 0.25m.</p>	
<p><b>ZONE UD</b> Article 9</p> <p>Emprise au sol</p>	<p>40 %</p>	<p>40%</p>	
<p><b>ZONE UD</b> Article 10</p> <p>Hauteur maximum des constructions</p>	<p>Hauteur absolue : 13 m.</p> <p>Hauteur relative : <math>H = 3/2 L</math> avec <math>L =</math> distance par rapport à l'alignement opposé.</p>	<p>Hauteur absolue : 13 m.</p> <p>Hauteur relative : <math>H = 3/2 L</math> avec <math>L =</math> distance par rapport à l'alignement opposé.</p>	

<p><b>ZONE UD</b> Article 13</p> <p>Espaces libres et plantations</p>	<p>40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts.</p> <p>Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 50 m2 minimum et faire l'objet d'un entretien soigné.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum.</p> <p>Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres de hautes tiges feuillus.</p> <p>Dans les groupes de logements dépassant 500 m2 de surface hors oeuvre nette, ou dans les lotissements de plus de 5 lots nouveaux, une surface aménagée est consacrée aux espaces verts communs. Elle représente au moins 12 % de la superficie totale du terrain.</p> <p>Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum.</p> <p>Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Pour se développer un arbre a besoin d'un espace suffisant</p> <p>L'obligation d'espaces communs n'a pas d'intérêt, ne correspond plus à la demande.</p>
<p><b>ZONE UD</b> Article 14</p> <p>COS</p>	<p>0,6, exemption pour les équipements publics et les CINASPIC.</p>	<p>0,6, exemption pour les équipements publics et les CINASPIC.</p> <p>Règle particulière, aménagement des constructions existantes: il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU</p>	

## 2.8.2.1.4. LA ZONE UG

ZONE UG	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p><b>ZONE UG</b> Article 1</p> <p>Occupations du sol interdites</p>	<p><b>OCCUPATIONS DU SOL ADMISES</b></p> <p>Les constructions à usage d'habitation individuelle, de commerces et de services, les lotissements et les constructions compatibles avec l'environnement, sous réserve des conditions précisées à l'alinéa c, et des interdictions mentionnées à l'article UG 2.</p> <p>Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration, à condition que leur localisation dans la zone soit effectivement nécessaire à la satisfaction de besoins des habitants de cette même zone.</p> <p>La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est autorisée dans un délai de 3 ans suivant ce sinistre.</p>	<p><b>ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Les commerces, à condition qu'ils soient inférieurs ou égaux à 500m<sup>2</sup> SdP.</p> <p>Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.</p> <p>L'aménagement des installations classées existantes, à condition :</p> <p>a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,</p> <p>b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.</p> <p>Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.</p>	<p>Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions.</p> <p>Les habitations, commerces, services n'étant pas interdits sont autorisées</p> <p>Il n'est pas légalement possible d'interdire une procédure (lotissements).</p> <p>Précision apportée en cohérence avec l'article 1.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p>

<p><b>ZONE UG</b> Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p><b>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Les constructions à usage d'habitation collective*.</p> <p>Les créations ou extensions d'installations classées, sauf si elles répondent aux conditions précisées à l'article UG 1 c1 et à celles du présent article.</p> <p>Les installations et travaux divers, et les dépôts à l'air libre.</p> <p>Les terrains de camping.</p> <p>Les terrains de caravaning.</p> <p>Les caravanes sauf si elles répondent aux conditions précisées à l'article UG1 c 2.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres, de nature à compromettre le maintien du paysage urbain dans les espaces protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme et identifiés aux documents graphiques,</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>La création ou l'extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol (sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements).</p> <p>Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.</p> <p>Les entrepôts commerciaux.</p>	<p><b>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Les installations classées sauf celles autorisées sous condition à l'article 2.</p> <p>Les dépôts à l'air libre.</p> <p>Les terrains de camping.</p> <p>Les terrains de caravaning.</p> <p>Les caravanes.</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Déplacé plus haut</p> <p>La création ou l'extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol.</p> <p>Dans le périmètre du plan de prévention du risque d'inondation, le règlement du PPRI doit être respecté.</p> <p>Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures, de carrosserie et de transformation des matériaux de récupération.</p> <p>Les entrepôts commerciaux de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente</p> <p>Les stations-service</p> <p>Les entrepôts.</p>	<p>Il n'est pas légalement possible de distinguer habitation individuelle et habitation collective.</p> <p>La réforme des autorisations a supprimée la catégorie installation et travaux divers.</p> <p>Attention, en l'absence d'aire d'accueil des gens du voyage, il n'est pas possible d'interdire le caravaning sur toutes les zones du P.L.U.</p> <p>Protection des éléments de patrimoine naturel.</p> <p>Commentaire : la protection L123-1-5-7 ne paraît pas nécessaire car elle ferait double emploi avec les règles de l'AVAP qui couvre la partie de la commune la plus sensible du point de vue patrimoniale.</p>
<p><b>ZONE UG</b> Article 6</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</p>	<p>Retrait de 4 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie.</p> <p>Saillies limitées à 0,15 m.</p>	<p>Retrait de 4 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie.</p> <p>Saillies limitées à 0,15 m. Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.</p> <p>Pour les constructions existantes possibilité d'isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait même si elle est inférieure à 4 m.</p>	

	Marges modifiables pour améliorer l'accessibilité, pour des raisons d'harmonie architecturale, pour l'amélioration des constructions existantes.	Marges modifiables pour améliorer l'accessibilité, pour des raisons d'harmonie architecturale, pour l'amélioration des constructions existantes.	
<b>ZONE UG</b> Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES</b></p> <p>Terrains inférieurs à 12 m de large : implantation possible sur les deux limites.</p> <p>Terrains supérieurs à 12 m : implantation sur les deux limites en ordre discontinu.</p> <p>Recul de 3 mètres en cas de mur aveugle, 8 m sinon.</p> <p>Baies autorisées entre 3 et 8 mètres si leurs allèges sont à 1,80 m minimum, ou que les baies sont en sous-sol.</p> <p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</b></p> <p>Profondeur inférieure à 25 m, implantation en limite sur une hauteur inférieure à 4 m.</p> <p>Autres cas, recul 8 m (si présence de baies) ou 3 m (absence de baies).</p> <p>Exception, abris de jardin, abris de moto, d'automobile... pour une hauteur inférieure à 4 m.</p>	<p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES</b></p> <p>Terrains inférieurs à 12 m de large : implantation possible sur les deux limites.</p> <p>Terrains supérieurs à 12 m : implantation sur les deux limites en ordre discontinu.</p> <p>Recul de 3 mètres en cas de mur aveugle, 8 m sinon.</p> <p>Disposition remplacée par une définition dans le glossaire.</p> <p>Dans les reculs imposés, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.</p> <p>L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.</p> <p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</b></p> <p>Recul obligatoire 8 m (en présence de baies) 3 m (pour construction aveugles ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue).</p> <p>Exception, abris de jardin, abris de moto, d'automobile... pour une hauteur inférieure à 3 m.</p> <p>Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège <math>\geq 1,90</math> m sont autorisées sans limite de distance par rapport au fons voisin</p>	<p>Les châssis fixes et non translucides sont considérés comme des murs aveugles ou assimilé (glossaire).</p> <p>Le glossaire précisera que sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les fenêtres de toit situées à une hauteur minimum d'1.90 m au dessus du plancher</li> <li>- les ouvertures en façade situées à une hauteur minimum de 1.90 m au dessus du plancher à condition d'être situées à au moins 3 m de la limite séparative.</li> </ul> <p>Définition dans le glossaire des limites séparatives et de fond de parcelle (croquis).</p>
<b>ZONE UG</b> Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation de plusieurs bâtiments possibles, recul $L=H/2$ , mini 4 m pour un mur aveugle, $L = H$ mini 8 m en cas de baies ou de vues.	Implantation de plusieurs bâtiments possibles, recul $L=H/2$ , mini 4 m pour un mur aveugle ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue, $L = H$ mini 8 m en cas de points de vue.	Le recul me paraît satisfaisant.

		de 3 m.	
<b>ZONE UG</b> Article 9 Emprise au sol	40 %	40%	L'emprise au sol est conservée. Définition de l'emprise au sol en annexe.
<b>ZONE UG</b> Article 10 Hauteur maximum des constructions	Hauteur absolue : 11 m (10 m dans l'Axe historique.) Hauteur relative : H = L avec L = distance par rapport à l'alignement opposé.	Hauteur absolue 11m Hauteur relative : H = L avec L = distance par rapport à l'alignement opposé.	La règle de 10 m dans l'Axe historique ne semble pas avoir d'intérêt majeur.
<b>ZONE UG</b> Article 13 Espaces libres et plantations	40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts.  Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 m <sup>2</sup> minimum et faire l'objet d'un entretien soigné. Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.  Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum.  Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres de hautes tiges feuillus.  Dans les groupes de logements dépassant 500 m <sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette ou dans les lotissements de plus de 5 lots nouveaux, une surface aménagée est consacrée aux espaces verts communs. Elle représente au moins 10 % de la superficie totale du terrain.  Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doivent être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.	40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts.  Disposition supprimée.  Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum.  Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.  Disposition supprimée.  Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doivent être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.	Définition dans le glossaire d'espace vert (épaisseur des terres végétales de 30 cm minimum).
<b>ZONE UG</b> Article 14 COS	0,4 exemption pour les équipements publics et les CINASPIC.	0,4 exemption pour les équipements publics et les CINASPIC. Règle particulière, aménagement des constructions existantes: il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.



<p><b>ZONE UH</b> Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p><b>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Les créations ou extensions d'installations classées, sauf si elles répondent aux conditions précisées celles autorisées sous condition à l'article UG 2 c 1 et à celles du présent article.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation individuelle en bande et d'habitation collective.</p> <p>Les constructions à usage commercial ou d'activités autres que libérales.</p> <p>Les installations et travaux divers, et les dépôts à l'air libre.</p> <p>Les terrains de camping.</p> <p>Les terrains de caravaning.</p> <p>Les caravanes.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres, de nature à compromettre le maintien du paysage urbain dans les espaces protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme et identifiés aux documents graphiques,</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>La création ou l'extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol, (sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements).</p> <p>Les dépôts et entrepôts de quelque nature que ce soit.</p>	<p><b>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Les constructions et occupations du sol destinées aux activités industrielles</p> <p>Les installations classées, sauf celles autorisées sous condition à l'article 2</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Constructions à usage commercial ou d'activités (artisanat, bureau, hôtel,...) sauf celles autorisées sous condition à l'article 2.</p> <p>Les dépôts à l'air libre.</p> <p>Les terrains de camping.</p> <p>Les terrains de caravaning.</p> <p>Les caravanes et leur stationnement.</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Déplacé plus haut.</p> <p>La création ou l'extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol.</p> <p>Dans le périmètre du plan de prévention du risque d'inondation, le règlement du PPRI doit être respecté.</p> <p>Déplacé au dessus.</p>	<p>Il n'est pas légalement possible de distinguer habitation individuelle et habitation collective.</p> <p>La réforme des autorisations a supprimée la catégorie installation et travaux divers.</p> <p>Attention, en l'absence d'aire d'accueil des gens du voyage, il n'est pas possible d'interdire le caravaning sur toutes les zones du P.L.U.</p> <p>Protection des éléments de patrimoine naturel.</p> <p>Commentaire : la protection L123-1-5-7 ne paraît pas nécessaire car elle ferait double emploi avec les règles de l'AVAP qui couvre la partie de la commune la plus sensible du point de vue patrimoniale.</p>
<p><b>ZONE UH</b> Article 6 Implantation des</p>	<p>Retrait de 8 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie ou de l'alignement futur.</p>	<p>Retrait de 8 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie ou de l'alignement futur.</p>	

<p>constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</p>	<p>Saillies sur marge de recul limitées à 0,20 m.</p> <p>Marges modifiables pour améliorer l'accessibilité, pour des raisons d'harmonie architecturale, pour l'amélioration des constructions existantes.</p>	<p>Saillies sur marge de recul limitées à 0,20 m Egalement autorisées dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.</p> <p>Marges modifiables pour améliorer l'accessibilité, pour des raisons d'harmonie architecturale, pour l'amélioration des constructions existantes.</p> <p>Extension de faible importance autorisée dans la prolongation des façades des constructions existantes.</p> <p>Pour les constructions existantes possibilité d'isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait même si elle est inférieure à 8 m, sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.</p>	
<p><b>ZONE UH</b> Article 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES</b></p> <p>Terrains inférieurs ou égaux à 12 m de large : implantation possible sur les deux limites.</p> <p>Terrains supérieurs à 12 m et inférieurs à 25 m : implantation sur les deux limites en ordre discontinu.</p> <p>Terrains supérieurs à 25 m : l'implantation sur aucune des limites n'est autorisée.</p> <p>Recul de 3 mètres en cas de mur aveugle, 8 m sinon.</p> <p>Baies autorisées dans les reculs entre 3 et 8 mètres si leurs allèges sont à 1,80 m minimum, ou que les baies sont en sous-sol.</p> <p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</b></p> <p>Implantation sur limite de fond de parcelle interdite, recul L = 2H mini 15 m (ou 8 m si absence de baies.)</p> <p>Extension autorisée sur 15 m (longueur totale) si le bâtiment est implanté à plus de 3 m.</p>	<p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES</b></p> <p>Terrains inférieurs ou égaux à 12 m de large : implantation possible sur les deux limites.</p> <p>Terrains supérieurs à 12 m et inférieurs à 25 m : implantation sur les deux limites en ordre discontinu.</p> <p>Terrains supérieurs à 25 m : l'implantation sur aucune des limites n'est autorisée.</p> <p>Recul de 3 mètres en cas de mur aveugle ou comportant des baies n'offrant pas de point de vue, 8 m sinon.</p> <p>Disposition remplacée par une définition dans le glossaire.</p> <p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</b></p> <p>Implantation sur limite de fond de parcelle interdite, recul de 8 mètres (en cas de point de vue) ou de 3 mètres (pour les constructions aveugles ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue).</p> <p>Extension dans la prolongation des murs existant d'une construction ne respectant pas l'article 7 sous réserve de ne pas créer de nouvelles baies ou point de vue.</p> <p>Exonération de la règle pour les piscines et annexes.</p> <p>Possibilité de la mise en place d'une isolation thermique de 0.20m d'épaisseur dans la marge de retrait.</p> <p>Exception : les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège ≥ 1,90 m sont autorisées sans limite</p>	<p>Les châssis fixes et non translucides sont considérés comme des murs aveugles (glossaire).</p> <p>Le glossaire précisera que sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les fenêtres de toit situées à une hauteur minimum d'1.90 m au dessus du plancher</li> <li>- les ouvertures en façade situées à une hauteur minimum de 1.90 m au dessus du plancher à condition d'être situées à au moins 3 m de la limite séparative.</li> </ul> <p>Définition dans le glossaire des limites séparatives et de fond de parcelle (croquis).</p> <p>La règle actuelle de recul paraît trop contraignante.</p>



		constructions existantes: il n'est pas fixé de COS pour les aménagements intérieurs des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.	
--	--	--	--

## 2.8.2.1.6. LA ZONE UI

ZONE UI	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
<p><b>ZONE UI</b> Article 1</p> <p>Occupations du sol interdites</p>	<p><b>OCCUPATIONS DU SOL ADMISES</b></p> <p>Les constructions destinées aux établissements industriels, commerciaux, scientifiques, techniques et administratifs, aux bureaux et aux activités de services de toute nature, leurs aménagements et extensions et leurs installations complémentaires nécessaires, y compris pour le logement des personnes dont la présence permanente sur place est indispensable, ainsi que les entrepôts et les constructions destinées aux activités artisanales.</p> <p>Les installations et travaux divers et les dépôts à l'air libre ne sont admis qu'en secteur UIa et à la condition que leur organisation et leur aspect soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre est autorisée dans un délai de 3 ans suivant ce sinistre.</p>	<p><b>ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b></p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les logements des personnes dont la présence sur place est indispensable</p> <p>Les dépôts à l'air libre ne sont admis qu'en secteur UI a et à la condition que leur organisation et leur aspect soient compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les activités économiques et les installations classées sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucunes incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.</p> <p>Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.</p> <p>Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.</p>	<p>Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions.</p> <p>La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis moins de 10 ans est prévue à l'Art. L111-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p> <p>Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.</p>

<p><b>ZONE UI</b> Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p><b>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Toutes les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UI 1 b.</p> <p>Les terrains de camping.</p> <p>Les terrains de caravaning.</p> <p>Les caravanes.</p> <p>La création ou extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sols, sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements, qui ne sont pas rendus indispensables par des aménagements paysagers.</p> <p>Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, et les installations de transformation des matériaux de récupération, sauf dans le secteur UIa, site d'implantation de l'Usine d'Incinération du Syndicat Intercommunal de Traitement des Résidus Urbains (SITRU).</p> <p>Les entreprises de cassage de voitures.</p> <p>Les installations et travaux divers et les dépôts à l'air libre.</p>	<p><b>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Toutes les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article UI 2.</p> <p>Les terrains de camping.</p> <p>Les terrains de caravaning.</p> <p>Les caravanes.</p> <p>La création ou extension de carrières.</p> <p>Les affouillements et exhaussements de sols, sauf en zones inondables pour ce qui concerne les exhaussements, qui ne sont pas rendus indispensables par des aménagements paysagers ou par le fonctionnement du service ferroviaire.</p> <p>Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides, et les installations de transformation des matériaux de récupération, sauf sur le site d'implantation de l'Usine d'Incinération du Syndicat Intercommunal de Traitement des Résidus Urbains (SITRU).</p> <p>Les entreprises de cassage, carrosserie de voitures.</p> <p>Les dépôts à l'air libre sauf ceux indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire.</p>	<p>Le sous secteur UIa est intégré dans la zone UI.</p>
<p><b>ZONE UI</b> Article 6</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</p>	<p>Retrait de 8 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie.</p> <p>Saillies limitées à 0,25 m.</p>	<p>Retrait de 8 mètres de l'alignement, défini par la limite de la voie.</p> <p>Saillies limitées à 0,25 m. Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets</p> <p>Pour les constructions existantes possibilité d'isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait même si elle est inférieure à 8 m.</p>	
<p><b>ZONE UI</b> Article 7</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Implantation possible sur les deux limites, sauf sur les limites de zones (10 m de recul.)</p> <p>Recul de 4 mètres en cas de mur aveugle, 8 m sinon.</p> <p>Extension autorisée sur 15 m (longueur totale) si le bâtiment est implanté à moins de 3 m, sauf limite de zone.</p>	<p>Implantation possible sur les deux limites, sauf sur les limites de zones (10 m de recul.)</p> <p>Recul de 4 mètres en cas de mur aveugle ou comportant des baies ne créant pas de point de vue, 8 m sinon.</p> <p>Disposition supprimée.</p> <p>Dans les marges de recul, saillies : 0,25m. Egalement autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.</p> <p>L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.</p>	

<b>ZONE UI</b> Article 8  Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Implantation de plusieurs bâtiments possibles, recul 8 m en cas de baies, 4 m en cas de mur aveugle.	Implantation de plusieurs bâtiments possibles, recul 8 m en cas de point de vue, 4 m en cas de mur aveugle ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue.	
<b>ZONE UI</b> Article 9  Emprise au sol	80 %	80%	
<b>ZONE UI</b> Article 10  Hauteur maximum des constructions	Hauteur absolue : 15 m au faîtage.	Hauteur absolue : 15 m au faîtage.	
<b>ZONE UI</b> Article 13  Espaces libres et plantations	Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.  Les marges d'isolement des installations, travaux divers, et dépôts à l'air libre, par rapport aux limites des autres zones, ainsi que des voies et emprises publiques doivent être plantées d'arbres formant écran.  Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres de hautes tiges feuillus.	Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.  Les marges d'isolement des installations, travaux divers, et dépôts à l'air libre, par rapport aux limites des autres zones, ainsi que des voies et emprises publiques doivent être plantées d'arbres formant écran.  Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.	
<b>ZONE UI</b> Article 14  COS	Pas de COS.	Pas de COS.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

## 2.8.2.1.7. LA ZONE UM

ZONE UM	P.O.S.	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Zone UK	Zone UM	
<b>ZONE UM</b> Article 1  Occupations du sol interdites	<b>OCCUPATIONS DU SOL ADMISES</b>  Les constructions et utilisations du sol admises dans la zone UK sont celles couvertes par le secret de la défense nationale, notamment celles visées par l'article R 422.1 du Code de l'Urbanisme.	<b>ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>  Les constructions nouvelles sont interdites dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement. Les travaux sur immeubles existants sont autorisés sous réserve de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 10%.  Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.	Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions.  Aucun projet n'est défini, cette servitude est établie dans l'attente de la servitude d'un projet.  Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.
<b>ZONE UM</b> Article 2  Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<b>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b>  Aucune utilisation du sol différente de celles visées à l'article UK1 ne peut être admise.	<b>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b>  Toutes les utilisations autres que les activités de la Marine Nationale.	
<b>ZONE UM</b> Article 6  Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement.  Toute saillie est interdite lorsque la construction est réalisée à l'alignement.	Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement.  Toute saillie est interdite lorsque la construction est réalisée à l'alignement.  En cas de retrait, ce retrait doit être au minimum de 2 mètres.	Disposition ajoutée car l'article 6 du règlement doit être obligatoirement renseigné.
<b>ZONE UM</b> Article 7  Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les bâtiments situés à proximité d'une zone différente de la zone UK ne peuvent être implantés qu'à 5 m au moins de la limite séparant la zone UK de l'autre zone.	Les bâtiments situés à proximité d'une zone différente de la zone UM ne peuvent être implantés qu'à 10 m au moins de la limite séparant la zone UM de l'autre zone.	
<b>ZONE UM</b> Article 8  Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.	La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à 3 m.	

<b>ZONE UM</b> Article 9 Emprise au sol	Sans objet	Sans objet	
<b>ZONE UM</b> Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sans objet	Sans objet	
<b>ZONE UM</b> Article 13 Espaces libres et plantations	Les plantations existantes doivent être, autant que possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.	Les plantations existantes doivent être, autant que possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.	
<b>ZONE UM</b> Article 14 COS	Sans objet : Il n'est pas appliqué de COS pour les équipements publics.	Sans objet : Il n'est pas appliqué de COS.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

## 2.2.2.1.8. LA ZONE UV

ZONE UV	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Zone UM	Zone UV	
<b>ZONE UV</b> Article 1  Occupations du sol interdites	<b>OCCUPATIONS DU SOL ADMISES</b>  Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.  Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du chemin de fer, sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entrepotage, stockage, et conditionnement des marchandises), ainsi que, pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les zones industrielles.	<b>ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>  Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public autoroutier réalisés par l'exploitant.  Disposition supprimée.  Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées	Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions.  Seules sont autorisées les occupations liées à l'activité ferroviaire.  Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques.
<b>ZONE UV</b> Article 2  Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<b>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b>  1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UM 1, 2. Les lotissements, 3. Les établissements industriels et dépôts, à l'exception de ceux visés à l'article UM 1, 4. L'aménagement de terrains de camping, 5. L'aménagement de terrains de caravaning, 6. La création ou l'extension de carrières,  7. Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides.	<b>ARTICLE 1 OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b>  1. Les constructions de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UM 2, 2. Disposition supprimée, 3. Les établissements industriels et dépôts, à l'exception de ceux visés à l'article UM2, 4. L'aménagement de terrains de camping, 5. L'aménagement de terrains de caravaning, 6. La création ou l'extension de carrières,  7. Les dépôts de ferrailles, d'épaves, matériaux, combustibles solides ou liquides.	On ne peut interdire une procédure (lotissements).
<b>ZONE UV</b> Article 6  Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées	Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est conditionnée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement futur tel que défini sur les documents graphiques ou de l'alignement actuel s'il n'est pas défini d'alignement futur.  Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros France, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,15 m d'avancée. Toutes les autres saillies, notamment celles susceptible de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de reculement.  Les permis de construire relatifs à ces	Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est conditionnée par les impératifs techniques de l'exploitation autoroutière, doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement futur tel que défini sur les documents graphiques ou de l'alignement actuel s'il n'est pas défini d'alignement futur.  Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros France, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,15 m d'avancée. Toutes les autres saillies, notamment celles susceptible de donner des vues, telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de reculement.  Les permis de construire relatifs à ces	Dispositions inchangées, conformes à la destination du secteur.

	constructions doivent être soumis, pour avis, au service compétent de la S.N.C.F.	constructions doivent être soumis, pour avis, au service compétent de la DIR Île de France	
<b>ZONE UV</b> Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les implantations doivent respecter les règles applicables dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation ferroviaire.	Les implantations doivent respecter les règles applicables dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation autoroutière.	Dispositions inchangées, conformes à la destination du secteur.
<b>ZONE UV</b> Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être : - entre les parties de murs comportant des baies, au moins égale à 5 m. - entre les parties de murs aveugles, au moins égale à 3 m.	La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être : - entre les parties de murs comportant des points de vue, au moins égale à 5 m. - entre les parties de murs aveugles ou comportant des baies n'offrant pas de point de vue, au moins égale à 3 m.	Dispositions inchangées, conformes à la destination du secteur.
<b>ZONE UV</b> Article 9 Emprise au sol	80%	80%	Dispositions inchangées, conformes à la destination du secteur.
<b>ZONE UV</b> Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sont applicables les règles prévues dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation ferroviaire. Toutefois, la hauteur n'est pas réglementée pour les cheminées et silos.	Sont applicables les règles prévues dans les zones adjacentes pour les constructions autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs de l'exploitation ferroviaire. Toutefois, la hauteur n'est pas réglementée pour les cheminées et silos.	Dispositions inchangées, conformes à la destination du secteur.
<b>ZONE UV</b> Article 13 Espaces libres et plantations	Les espaces non bâtis doivent être entretenus. Les constructions sont accompagnées d'espaces verts réalisés en fonction de la réglementation prévue dans la zone qui leur est adjacente.	Les espaces non bâtis doivent être entretenus. Les constructions sont accompagnées d'espaces verts réalisés en fonction de la réglementation prévue dans la zone qui leur est adjacente.	Dispositions inchangées, conformes à la destination du secteur.
<b>ZONE UV</b> Article 14 COS	Sans objet	Sans objet	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.



emprises publiques et aux voies publiques et privées			
<b>ZONE 2AUa</b> Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUa</b> Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUa</b> Article 9 Emprise au sol	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUa</b> Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUa</b> Article 13 Espaces libres et plantations	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUa</b> Article 14 COS	Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.	Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.



par rapport aux limites séparatives			
<b>ZONE 2AUb</b> Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUb</b> Article 9 Emprise au sol	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUb</b> Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUb</b> Article 13 Espaces libres et plantations	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUb</b> Article 14 COS	Sans objet.	Sans objet.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.



<b>2AUd</b> Article 7  Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives			
<b>ZONE 2AUc</b> <b>2AUd</b> Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUc</b> <b>2AUd</b> Article 9 Emprise au sol	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUc</b> <b>2AUd</b> Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUc</b> <b>2AUd</b> Article 13 Espaces libres et plantations	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUc</b> <b>2AUd</b> Article 14 COS	Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.	Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.



par rapport aux limites séparatives			
<b>ZONE 2AUe</b> Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUe</b> Article 9 Emprise au sol	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUe</b> Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUe</b> Article 13 Espaces libres et plantations	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUe</b> Article 14 COS	Sans objet.	Sans objet.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.



séparatives			
<b>ZONE 2AUi</b> Article 8  Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUi</b> Article 9 Emprise au sol	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUi</b> Article 10 Hauteur maximum des constructions	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUi</b> Article 13 Espaces libres et plantations	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE 2AUi</b> Article 14 COS	Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.	Il n'est pas fixé de COS pour cette zone ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles précédents.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

## 2.8.2.2. LES ZONES AGRICOLES

## 2.8.2.2.1. LA ZONE A

ZONE A	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Zone NC	Zone A	
<b>ZONE A</b> Article 1 Occupations du sol interdites	<b>OCCUPATIONS DU SOL ADMISES</b> L'extension mesurée des bâtiments existants, Les constructions nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A14, Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les installations classées liées à l'activité agricole et les installations nécessaires à la culture sous serres, <u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales</u> Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles, ainsi qu'à la réalisation de silos à légumes semi-souterrains.	<b>ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b> Disposition supprimée Disposition supprimée, Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les installations classées liées à l'activité agricole et les installations nécessaires à la culture sous serres, Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles, ainsi qu'à la réalisation de silos à légumes semi-souterrains. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées. Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.	Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions. Ajout d'une précision en application du décret du 9 février 2012. Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques
<b>ZONE A</b> Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<b>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b> Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 ci-dessus sont interdites, et notamment : Les stationnements des caravanes isolées ou groupées. Les abris de jardin.	<b>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b> Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites, et notamment : Les stationnements des caravanes isolées ou groupées. Disposition supprimée	
<b>ZONE A</b> Article 6 Implantati	Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement	Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement	

on des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées	actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale est prise comme alignement. En outre, sur les voies privées, les serres et autres constructions à usage agricole peuvent s'implanter à l'alignement.	actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale est prise comme alignement. En outre, sur les voies privées, les serres et autres constructions à usage agricole peuvent s'implanter à l'alignement.	
<b>ZONE A</b> Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>En limite de zone urbaine</u> Dans le cas d'habitation, les règles à appliquer sont celles de la zone adjacente la plus proche de la construction projetée. Les bâtiments à usage agricole doivent respecter une marge de recul égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage (L = H). <u>Hors des limites des zones urbaines</u> Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les marges de recul suivantes : Dans le cas d'un mur aveugle : H/2 avec un minimum de 3 m. Dans le cas d'un mur comportant des baies, 8 m. minimum sauf cas de cour commune. Il n'y a pas de marge de recul pour les serres et autres constructions à usage agricole.	<u>En limite de zone urbaine</u> Dans le cas d'habitation, les règles à appliquer sont celles de la zone adjacente la plus proche de la construction projetée. Les bâtiments à usage agricole doivent respecter une marge de recul égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage (L = H). <u>Hors des limites des zones urbaines</u> Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les marges de recul suivantes : Dans le cas d'un mur aveugle ou comportant des baies n'offrant pas de point de vue : H/2 avec un minimum de 3 m. Dans le cas d'un mur comportant des points de vue, 8 m. minimum sauf cas de cour commune. Il n'y a pas de marge de recul pour les serres et autres constructions à usage agricole.	
<b>ZONE A</b> Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance entre deux constructions, dont une est un logement, doit être au moins de 6 mètres. Il n'est pas prévu de règle pour l'implantation des serres et autres constructions à usage agricole.	La distance entre deux constructions, doit être au moins de 6 mètres. Il n'est pas prévu de règle pour l'implantation des serres et autres constructions à usage agricole.	
<b>ZONE A</b> Article 9 Emprise au sol	Sans objet.	Sans objet.	
<b>ZONE A</b> Article 10 Hauteur maximum des constructions	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.	
<b>ZONE A</b> Article 13 Espaces libres et plantations	1. Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement doivent être convenablement aménagées et entretenues. 2. En vue de préserver les perspectives vers la forêt de Saint-Germain sur le "grand Axe historique", les plantations de haies d'une	1. Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement doivent être convenablement aménagées et entretenues. Disposition supprimée.	

	hauteur supérieure à 3 m ainsi que la plantation de peupliers d'Italie sont interdites.		
<b>ZONE A</b> Article 14 COS	Sans objet.	Sans objet.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

## 2.8.2.2.2. LA ZONE AJ

ZONE AJ	POS	P.L.U.	Les évolutions réglementaires et leur justification
Préambule	Zone NC	Zone AJ	
<b>ZONE AJ</b> Article 1 Occupations du sol interdites	<b>OCCUPATIONS DU SOL ADMISES</b>  L'extension mesurée des bâtiments existants,  Les constructions nécessaires au fonctionnement de l'autoroute A14,  Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les installations classées liées à l'activité agricole et les installations nécessaires à la culture sous serres,  <u>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales</u>  Les affouillements et exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles, ainsi qu'à la réalisation de silos à légumes semi-souterrains.	<b>ARTICLE 2, OCCUPATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</b>  Disposition supprimée  Disposition supprimée   Les installations, abris, remises si elles sont nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.   Disposition supprimée. .  Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.  Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.	Dans les P.L.U., l'article 1 correspond aux occupations du sol interdites et l'article 2 aux occupations soumises à conditions.   La zone n'est pas à proximité de l'A14.   Le sous secteur AJ est réservé aux jardins familiaux.  Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques  Disposition ajoutée dans un souci de prévention des risques
<b>ZONE AJ</b> Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<b>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b>  Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC 1 ci-dessus sont interdites, et notamment :  Les stationnements des caravanes isolées ou groupées.  Les abris de jardin.	<b>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b>  Toutes activités autres que les activités agricoles et les jardins familiaux sont interdites.  Les stationnements des caravanes isolées ou groupées sont interdits.	
<b>ZONE AJ</b> Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées	Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur.  En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale est prise comme alignement. En outre, sur les voies privées, les serres et autres constructions à usage agricole peuvent s'implanter à l'alignement.	Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur.  En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale est prise comme alignement. En outre, sur les voies privées, les serres et autres constructions à usage agricole peuvent s'implanter à l'alignement.	
<b>ZONE AJ</b> Article 7 Implantation des constructions par rapport	<u>En limite de zone urbaine</u>  Dans le cas d'habitation, les règles à appliquer sont celles de la zone adjacente la plus proche de la construction projetée.  Les bâtiments à usage agricole doivent respecter	<u>En limite de zone urbaine</u>  Dans le cas d'habitation, les règles à appliquer sont celles de la zone adjacente la plus proche de la construction projetée.  Les bâtiments à usage agricole doivent respecter	

<p>aux limites séparatives</p>	<p>une marge de recul égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage (L = H).</p> <p><u>Hors des limites des zones urbaines</u></p> <p>Les constructions à usage d'habitation doivent respecter les marges de recul suivantes :</p> <p>Dans le cas d'un mur aveugle : H/2 avec un minimum de 3 m.</p> <p>Dans le cas d'un mur comportant des baies, 8 m. minimum sauf cas de cour commune.</p> <p>Il n'y a pas de marge de recul pour les serres et autres constructions à usage agricole.</p>	<p>une marge de recul égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage (L = H).</p> <p><u>Hors des limites des zones urbaines</u></p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les abris de jardins doivent être implantés en limite séparative ou en recul d'au moins 3 m.</p>	
<p><b>ZONE AJ</b> Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>La distance entre deux constructions, dont une est un logement, doit être au moins de 6 mètres.</p> <p>Il n'est pas prévu de règle pour l'implantation des serres et autres constructions à usage agricole.</p>	<p>La distance entre deux constructions, dont une est un logement, doit être au moins de 6 mètres.</p> <p>Il n'est pas prévu de règle pour l'implantation des serres et autres constructions à usage agricole.</p>	
<p><b>ZONE AJ</b> Article 9 Emprise au sol</p>	<p>Sans objet.</p>	<p>Sans objet.</p>	
<p><b>ZONE AJ</b> Article 10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.</p>	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 m au faîtage.</p>	
<p><b>ZONE AJ</b> Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>1. Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement doivent être convenablement aménagées et entretenues.</p> <p>2. En vue de préserver les perspectives vers la forêt de Saint-Germain sur le "grand Axe historique", les plantations de haies d'une hauteur supérieure à 3 m ainsi que la plantation de peupliers d'Italie sont interdites.</p>	<p>Les marges d'isolement des établissements et dépôts autorisés ainsi que les marges de recul sur l'alignement doivent être convenablement aménagées et entretenues.</p> <p>Disposition supprimée</p>	
<p><b>ZONE AJ</b> Article 14</p>	<p>Sans objet.</p>	<p>Sans objet.</p>	<p>La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.</p>



<p><b>ZONE N</b></p> <p>Article 2</p> <p>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p><b>OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains de camping, les terrains de caravaning,</li> <li>- Le stationnement des caravanes isolées ou groupées,</li> </ul> <p>Les coupes et abattages d'arbres, de nature à compromettre le maintien du paysage, dans les espaces protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme et identifiés aux documents graphiques,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs</li> <li>-Les abris de jardins,</li> <li>-Les installations et travaux divers et les dépôts à l'air libre,</li> <li>-Les établissements industriels,</li> <li>-Les immeubles de bureaux.</li> </ul> <p>Toutefois, l'activité agricole, à l'exclusion de la construction de tout bâtiment ou serre, reste possible temporairement sur les terrains de la zone ND non encore aménagés.</p> <p>Dans le périmètre D1 du P.I.G., sont interdits en complément du §1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les établissements recevant du public.</li> <li>- Toute construction d'immeuble d'habitation et de bureaux.</li> <li>- Le passage de toute voie à grande circulation (plus de 2 000 véhicules/jour), y compris des voies ferrées voyageurs.</li> </ul> <p>Dans la zone comprise entre les périmètres D1 et D2 du P.I.G., sont interdits en complément du §1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute construction d'immeuble d'habitations et de bureaux.</li> <li>- Les établissements recevant du public de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie.</li> <li>- Le passage de toute voie à grande circulation (plus de 2 000 véhicules/jour), y compris des voies ferrées voyageurs.</li> </ul> <p>L'implantation d'établissements de 5ème catégorie recevant du public est envisageable sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'elle n'engendre pas un apport trop important de population sur le site.</li> <li>- Que les commissions et instances de sécurité se prononcent sur toutes mesures additionnelles capables de renforcer les constructions et de protéger les personnes.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 1, OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdites, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent et en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains de camping, les terrains de caravaning,</li> <li>- Le stationnement des caravanes isolées ou groupées,</li> </ul> <p>Disposition supprimée</p> <p>Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Les abris de jardins,</li> <li>- Les dépôts à l'air libre</li> <li>-Les constructions à l'exception de celles prévues à l'article 2</li> </ul> <p>Déplacée plus haut.</p> <p>Disposition supprimée</p>	<p>Le Porté à connaissance ne stipule pas le maintien de l'existence de ce périmètre de protection</p>
---	---	--	--

<p><b>ZONE N</b> Article 6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur.</p> <p>Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie architecturale et urbanistique pour tenir compte des espaces non bâtis protégés au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 8 m minimum de l'alignement futur (marge de reculement telle que définie sur les documents graphiques) ou de l'alignement actuel, s'il n'est pas défini d'alignement futur.</p> <p>Disposition supprimée</p> <p>En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.</p>	
<p><b>ZONE N</b> Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES</b></p> <p>L'implantation des constructions doit respecter les règles suivantes :</p> <p>Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 17 m, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites et sur une profondeur construite maximum de 15 m.</p> <p>Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 17 m, les constructions ne peuvent s'implanter que sur l'une seulement des deux limites. Dans ce cas, la distance de la construction à l'autre limite doit respecter les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas d'un mur aveugle : une distance de 4 m minimum.</li> <li>- Dans le cas d'un mur comportant des baies : une distance de 8 m minimum.</li> </ul> <p>Cependant, l'ouverture de baies dans un mur implanté à une distance minimale de 4 m d'une limite séparative est acceptée, à la condition que la hauteur des allèges de ces baies soit de 1,80 m minimum ou que ces baies soient en sous-sol et n'éclairaient pas de pièces destinées à l'habitation.</p> <p>Les constructions isolées d'une hauteur maximale de 4,5 m au faîtage du toit, peuvent être implantées sur les limites séparatives.</p> <p>Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à 4 m ou moins d'une limite séparatrice, et que l'implantation sur cette limite est autorisée, l'extension en prolongement du bâtiment avec un mur aveugle peut être autorisée.</p> <p>Dans les marges de recul, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,15 m d'avancée.</p> <p>Toutes les autres saillies, notamment celles susceptible de donner des vues telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de recul.</p> <p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE PARCELLE</b></p> <p>L'implantation en limite séparative de fond de parcelles est autorisée sur les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 20 m. La hauteur de la construction mesurée sur la limite doit alors être inférieure ou égale à 4 m.</p>	<p><b>IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES ET DE FOND</b></p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur limites ou en retrait d'au moins 4m.</p>	<p>La zone N est très faiblement constructible il n'est pas nécessaire de garder des règles complexes.</p>

	<p>Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à la limite séparative de fond de parcelles soit égale ou supérieure à 8 m ; cette distance est ramenée à 3 m pour les parties de construction qui soit ne comportent pas de baie, soit comportent des baies qui ont une hauteur d'allège de 1,80 m minimum ou qui sont situées en sous-sol et n'éclairent pas de pièces habitables.</p> <p>Toutefois, les abris pour automobiles, motos et vélos ainsi que les extensions ou surélévations de constructions existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m, mesurée au faitage du toit, peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelles.</p>		
<p><b>ZONE N</b> Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être de 8 mètres minimum.</p>	<p>La distance entre constructions non contiguës sur une même propriété doit être de 8 mètres minimum.</p>	
<p><b>ZONE N</b> Article 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions, non compris les équipements collectifs de superstructure d'intérêt général, ne peut pas excéder 10 % de la superficie du terrain d'implantation.</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas entraîner la dénaturaion des espaces verts, jardins, parcs, vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions, non compris les équipements collectifs de superstructure d'intérêt général, ne peut pas excéder 10 % de la superficie du terrain d'implantation.</p>	
<p><b>ZONE N</b> Article 10 Hauteur maximum des constructions</p>	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut</p>	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au point le plus haut. en zone N.</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres au point le plus haut en zone NL.</p>	<p>Limitation de la hauteur en zone NL vu son caractère naturel.</p>
<p><b>ZONE N</b> Article 13 Espaces libres et plantations</p>	<p>Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Entretien régulier des espaces verts, jardins, parcs et vergers.</p> <p>Les espaces non bâtis ou non occupés par des équipements collectifs doivent être aménagés en espaces verts, parcs ou jardins.</p> <p>Les demandes de permis de construire sont subordonnées à la présentation d'un relevé de</p>	<p>Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doit être approuvé préalablement dans les conditions prévues par l'article L.442.2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Entretien régulier des espaces verts, jardins, parcs et vergers.</p> <p>Les espaces non bâtis ou non occupés par des équipements collectifs doivent être aménagés en espaces verts, parcs ou jardins.</p> <p>Disposition supprimée.</p>	

	végétation existante, d'un plan d'implantation et d'un projet d'espaces verts et de plantations pour masquer le stationnement.		
<b>ZONE N</b> Article 14	Sans objet.	Sans objet.	La future loi de l'urbanisme va peut être supprimer les COS.

### **3. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT**

L'article R.123-2-4<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation du P.L.U. évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Pour chaque thème récurrent, ce titre 3<sup>ème</sup> :

- Évalue les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet retenu, sur les espaces naturels, les paysages naturels, le milieu écologique, l'environnement urbain...

- Décrit les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement naturel et les paysages, l'environnement urbain et les bâtiments patrimoniaux, pour prévenir les risques de nuisances et de pollutions, pour pallier les différents impacts abordés dans le paragraphe précédent, et pour appliquer les prescriptions supra-communales.

En effet, la mise en œuvre du P.L.U. entraînera bien évidemment des changements sur l'environnement naturel et urbain. Cependant, le projet de P.L.U. contient des orientations d'aménagement, des options de découpage, ou des dispositions du règlement, qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires aux nuisances potentielles ou identifiées.

Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

### **3.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSERER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL**

Le P.L.U. met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les grands objectifs stratégiques de la Commune de Carrières-sur-Seine.

Parmi ceux-ci, rappelés dans le chapitre 2.3.2 du présent volet, apparaissent la protection des espaces agricoles et naturels et le maintien du caractère résidentiel des espaces urbains.

Aussi, le P.L.U. met en œuvre les trois grands objectifs ( l'objectif d'équilibre, l'objectif de diversité urbaine et sociale, l'objectif de préservation de l'environnement ), assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier, par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs, et leur impact sur le P.L.U., sont décrits par le chapitre 2.3.3 du présent volet.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. de Carrières-sur-Seine, dès la phase du diagnostic, la préoccupation du respect de l'environnement guide la réflexion sur l'estimation des besoins répertoriés ( la programmation urbaine ), puis sur la conception du projet urbain ( le P.A.D.D.), enfin sur la déclinaison du projet urbain dans les deux pièces opposables directement aux pétitionnaires ( le règlement et son document graphique ).

L'activité humaine a un impact sur l'environnement naturel. Le P.L.U., qui évalue, oriente, dispose, et régit l'ancrage physique de cette activité sur le territoire communal, a donc un impact sur l'environnement naturel.

Cet impact peut être positif : À ce titre, les diverses mesures de prévention des risques naturels prévisibles, de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux ( dans le cadre de la Z.P.P.A.U.P.), du grand paysage et du paysage vernaculaire, comme les mesures de mise en valeur des berges de la Seine et de l'île Fleurie, auront des incidences positives sur le contexte communal.

Cet impact peut aussi être négatif : L'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité, sur l'emploi, comme sur le niveau des nuisances imputables à l'activité humaine.

Le P.L.U., à chaque étape de son élaboration, a évalué la menace potentielle sur l'environnement, et intégré, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **3.2. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE**

### **3.2.1. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS**

La préservation de l'environnement concerne, en premier lieu, la qualité de l'air et la prévention des pollutions aériennes.

Les deux principales sources de pollutions aériennes dans un milieu urbain sont les activités industrielles et les transports, et principalement les transports routiers.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel, susceptible de produire des pollutions aériennes.

Toutefois, l'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants, et, en conséquence, sur la circulation automobile. L'accroissement de la circulation automobile aura un effet inéluctable sur la pollution de l'air.

Néanmoins, le P.A.D.D. prévoit le développement du réseau des « liaisons douces », notamment dans le centre et dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Ces liaisons douces sont destinées à offrir des moyens alternatifs, sécurisés et agréables, à la voiture particulière pour des déplacements d'une faible amplitude.

Par ailleurs, la présence d'une voie ferrée, sur le territoire communal, et d'une gare, sur le territoire proche de Houilles, permet d'envisager le renforcement des liaisons ferroviaires entre Carrières-sur-Seine et les autres villes du département et avec les pôles de La Défense et de Paris, au fil de l'augmentation de la population. Cependant, ce renforcement, soumis à la diligence du S.T.I.F., n'est pas un sujet traitable dans le cadre du P.L.U..

D'autres dispositions sont intégrées dans le P.L.U., en vue de limiter les nuisances potentielles et les risques, et notamment la limitation des nuisances liées à la circulation automobile :

- L'organisation du trafic de transit, notamment grâce au projet de la voie de contournement du centre,
- La requalification de la route départementale 311 en une avenue urbaine,
- Le ralentissement des véhicules dans le centre,
- L'accent mis sur les modes de déplacements autres que l'automobile, par le renforcement du réseau des chemins ruraux et la création de « liaisons douces » dans le centre ancien et dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

La prévention des nuisances est bien prise en compte dans le cadre du P.L.U. de Carrières-sur-Seine.

### **3.2.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS**

La préservation de l'environnement concerne, en second lieu, le maintien du relief originel du territoire communal.

Dans la mesure où le territoire de Carrières-sur-Seine est largement urbanisé ( et où la plaine agricole de Montesson et les berges de la Seine sont protégés ), le relief naturel est désormais « tenu » par sa « couverture urbaine ».

Le P.A.D.D. ne comprend pas de grand projet, susceptible d'entraîner des modifications notables sur l'altimétrie des sols naturels, tant dans les zones agricoles, naturelles, et forestières, que dans les zones urbaines. Il n'aura donc pas d'incidence sur le relief.

Le document graphique inscrit les secteurs urbanisables sur les franges et dans la continuité des espaces déjà urbanisés, et sur des terrains naturels à la faible pente.

En plus, des orientations particulières encadrent l'aménagement de ces secteurs urbanisables, et limitent le risque de faire subir au sol naturel des mouvements importants, susceptibles de perturber la perception du relief.

Enfin, le règlement, parmi les règles « transversales », communes aux diverses zones, précise que « *sont interdits [...] la création et l'extension des carrières, les affouillements et les exhaussements du sol [...]* ». Ces mesures permettront de limiter les risques inhérents aux glissements de terrains, et de conserver les zones agricoles et naturelles qui ne deviendront pas des décharges spontanées. Elles permettront de garder un cadre de vie agréable aux habitants de la commune.

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'incidence sensible sur le relief à Carrières-sur-Seine.

La préservation de l'environnement concerne, aussi, la protection des sols.

Parmi les objectifs stratégiques de la Commune de Carrières-sur-Seine, rappelés dans le chapitre 2.3.2. du présent volet, apparaît le maintien du caractère résidentiel des espaces urbains ( « *le maintien de la qualité de vie et l'équilibre des quartiers* » ).

Le maintien du caractère résidentiel de l'espace urbain à Carrières-sur-Seine est la première mesure prise pour éviter les pollutions industrielles des sols.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel. Cette orientation contribue à écarter le risque de pollution industrielle – récurrente ou accidentelle - des sols.

En outre, les caractéristiques géologiques des sols ne font pas apparaître de contradiction majeure avec les projets d'aménagement urbain, en général, et, en particulier, avec les projets d'extension des zones urbaines... À l'exception des carrières souterraines, dont la présence est rappelée, tant dans le diagnostic, dans le P.A.D.D., que dans le règlement.

Le document graphique maintient, et même étend, les espaces réservés à l'exploitation agricole, à l'exception des espaces strictement nécessaires à l'accueil d'une nouvelle population, situés sur les franges et dans la continuité des espaces déjà urbanisés. Sont ainsi classés dans la zone « A », « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles [...]* ».

Le document graphique maintient aussi les espaces naturels des berges de la Seine et de l'île Fleurie, équipés ou non, destinés à être préservés, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espaces naturels utilisables pour la détente ou les loisirs. Sont ainsi classés dans la zone « N », le site de l'Archerie et le parc de la Mairie, dans le centre, les berges de la Seine et l'île Fleurie, en contrebas des espaces urbanisés.

Enfin, le règlement, parmi les règles « transversales », par ses articles 4, pose le principe selon lequel « *toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement* ». Il ajoute que « *les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration ; les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement* ». Cela dans le but de limiter les rejets d'eaux d'origine industrielle, souvent polluées. De plus, le gonflement des sols dû à la présence d'argile s'en trouvera réduit et limitera la vulnérabilité locale aux différents risques découlant de ce phénomène.

Des règles similaires sont prévues pour les rejets agricoles dans la zone A. Les cultures maraîchères de la commune pourront bénéficier d'une eau saine et non polluée, et cela permettra de limiter le ruissellement sur terrains agricoles, donc leur érosion.

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'impact, par ses dispositions propres, sur la qualité environnementale des sols.

Le risque de corruption des terres est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

### **3.2.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS**

La préservation de l'environnement à Carrières-sur-Seine concerne, enfin, la gestion des eaux.

Le P.A.D.D. privilégie la densification du centre, ce qui peut conduire à une imperméabilisation plus conséquente, générant des volumes et débits de ruissellement plus importants, pouvant provoquer occasionnellement une saturation du réseau d'évacuation, un débordement, et des inondations. Ce risque est compensé par le maintien, dans le règlement applicable aux zones urbaines ( et la baisse dans la zone pavillonnaire ), d'un coefficient d'emprise au sol ( par les articles 9 ) et d'un coefficient d'emprise en pleine terre ( par les articles 13 ), ce qui limite les effets pervers de la densification.

Le P.A.D.D. limite ensuite l'ouverture à l'urbanisation aux seuls besoins constatés. L'adéquation entre, d'une part, la densité des zones ouvertes à l'urbanisation, et, d'autre part, la capacité actuelle ou programmée des réseaux ainsi que la capacité actuelle ou potentielle de la station d'épuration d'Achères à traiter ces nouveaux volumes et charges d'eaux usées, évite les risques de débordement et d'impact sur le lit de la Seine ou sur la nappe superficielle, préservant ainsi la ressource en eau.

Le maintien et le renforcement des trames vertes et bleues contribuent à la prise en charge des ruissellements, comme à la décantation et à la dépollution des eaux au cours de leur cheminement, notamment entre le plateau agricole et la vallée de la Seine.

Le règlement, parmi les règles « transversales », par ses articles 4, pose le principe selon lequel « toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement ». Il ajoute que « les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration ; les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement ». Cela dans le but de limiter les rejets d'eaux d'origine industrielle, souvent polluées. De plus, le gonflement des sols dû à la présence d'argile s'en trouvera réduit et limitera la vulnérabilité locale aux différents risques découlant de ce phénomène.

Des règles similaires sont prévues pour les rejets agricoles dans la zone A. Les cultures maraîchères de la commune pourront bénéficier d'une eau saine et non polluée, et cela permettra de limiter le ruissellement sur terrains agricoles, et donc leur érosion.

Le règlement pose aussi le principe selon lequel l'infiltration des eaux pluviales doit être assurée sur les terrains privés, mais peut être subordonnée, en ce qui concerne certaines eaux pluviales, à un pré-traitement au titre de la « Loi sur l'Eau »..

Enfin, la protection des points de captage, où qu'ils existent, est une servitude d'utilité publique.

Dans la mesure où il impose un pré-traitement des eaux polluées et le rejet des eaux usées de toutes natures dans le réseau public, ainsi que l'infiltration des eaux pluviales sur les terrains privés, le P.L.U. n'aura pas d'effet sur la qualité des eaux souterraines et des nappes aquifères.

Le risque de contamination des eaux souterraines et aériennes est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

Le territoire de Carrières-sur-Seine est soumis à un risque d'inondation.

Le P.A.D.D. proscrit l'urbanisation des terres situées dans les zones d'aléas du P.P.R.I., notamment des berges de la Seine.

Le document graphique inscrit les berges hautes de la Seine dans la zone « A » ou dans une zone « N ». La protection, liée au régime de ces zones naturelles, contribue à l'utilisation des berges pour l'expansion des eaux pendant les crues, comme à la protection des riverains contre les dommages résultant des débordements.

Il permet aussi de préserver l'ensemble des « axes d'écoulement naturel » ( la sous-trame bleue ), comme les thalwegs, les mares débordantes, etc...

Le P.L.U. évite ainsi d'exposer une population nouvelle au risque d'inondation.

### **3.2.4. LES EFFETS SUR L'ÉNERGIE ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LE RECOURS AUX ÉNERGIES FOSSILES**

Les énergies renouvelables sont encore peu mises en œuvre sur le territoire communal de Carrières-sur-Seine, malgré le développement récent de certaines filières. Les principales consommations énergétiques découlent de la domination de l'habitat individuel aussi bien que de l'insuffisance des transports collectifs. Les enjeux concernent la réduction de ces consommations énergétiques aussi bien que le développement des énergies renouvelables à partir des ressources locales.

Le P.A.D.D. privilégie le renouvellement urbain dans le centre et limite l'étalement urbain dans les « confins ». Ces dispositions ont une incidence positive sur la réduction des consommations énergétiques, et notamment sur l'usage de la voiture particulière pour les déplacements nocturnes : La concentration de la population dans un espace urbain densifié, proche d'un centre mixte, équipé, et desservi, améliore les rendements des bâtiments et diminue les trajets motorisés.

Le règlement favorise le recours aux agencements suscitant des économies ( la mitoyenneté, l'isolation ), aux sources utilisant des énergies renouvelables ( le soleil, le vent, la biomasse ), et aux dispositifs permettant le tri sélectif des déchets ménagers : *« Pour les nouvelles constructions, des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public ; dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte »*. Dans le cadre du développement durable, prôné depuis l'instauration de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, le tri sélectif permet de recycler les déchets et de réduire par la même occasion la pollution engendrée par la crémation de ces derniers. Par ailleurs, l'utilisation d'énergies renouvelables et la densification des constructions sont à prendre en compte de façon prépondérante.

### 3.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

#### 3.3.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

Le P.L.U. limite l'impact des espaces destinés à une urbanisation future sur les zones agricoles ou naturelles : Le document graphique maintient, à l'exception des espaces strictement nécessaires à la réalisation des projets communaux et intercommunaux, situés sur les franges et dans la continuité des espaces déjà urbanisés, les espaces réservés à l'exploitation agricole ; *a contrario*, il étend la zone agricole à deux espaces inclus dans le périmètre de la Z.A.D. et destinés à l'urbanisation depuis la création de la Z.A.D. en 2005 : Un espace d'environ 8,58 hectares situé dans le quartier du Champ-Roger ; et un espace d'environ 3,52 hectares, situé dans le quartier du Printemps.

Dans les espaces urbanisés, en outre, le document graphique protège des grands jardins privés ( sur la côte de Chatou et dans la Z.A.C. A 14 ) et un espace vert clos mais valorisable ( l'Archerie ) ; il préserve à la fois, les jardins réalisés sur les trémies de l'autoroute ( le jardin des Poètes et le Belvédère ), et les boisements rudéraux sur les talus de la même autoroute, ce qui permet d'esquisser, avec les précédents et le parc public de la Mairie, une « croisée verte » dans le tissu urbain. Ces espaces verts protégés – ces éléments remarquables du paysage - couvrent une superficie totale de 10,06 hectares,

Le règlement applicable aux zones urbaines, en général, par le jeu des articles 7, 9, et 13, permet de limiter la consommation d'espace par les nouvelles constructions. En effet l'article 7 est relatif à l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites latérales et formant le fond de la parcelle. L'article 9 correspondant à l'emprise au sol des constructions, et permet de limiter leur consommation d'espace. Enfin, l'article 13, corrélatif aux espaces libres et aux plantations, admet l'amélioration du cadre de vie et permet de limiter l'urbanisation extensive et d'imposer la réalisation d'espaces verts sur les parties non bâties.

Enfin, le règlement applicable à la zone A préserve ces espaces naturels du « cloquage », en prévoyant une inconstructibilité totale à l'exception des serres maraîchères, de la plaine de Montesson et de la plaine de Dessus-L'Eau.

La mise en œuvre du P.L.U. ne se traduira pas, par rapport au P.O.S. dont le document graphique délimitait de nombreuses zones NA, par une diminution sensible des zones naturelles et forestières, ni par une consommation excessive des espaces naturels interstitiels. *A contrario*, le retour à leur vocation agricole des deux secteurs ci-dessus désignés permettra de renforcer l'équilibre économique des exploitations maraîchères.

### **3.3.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIO-DIVERSITÉ**

#### 3.3.2.1. LES EFFETS SUR LA FLORE

Dans les espaces cultivés, le P.L.U. n'a aucune incidence sur la flore, contrainte par les stratégies économiques des agriculteurs.

Dans les espaces urbanisés, le document graphique désigne – et le règlement protège – des éléments remarquables du paysage, des grands jardins où existent souvent des éléments remarquables de la flore.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet positif, quoique réparti dans le temps, sur la flore et sur la bio-diversité.

#### 3.3.2.2. LES EFFETS SUR LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La protection des divers boisements, paradoxalement plutôt répartis dans l'espace urbain que sur les plaines agricoles, est mieux assurée par leur désignation comme des éléments remarquables du paysage, au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme, du fait de leur caractère plus ornemental que naturel.

#### 3.3.2.3. LES EFFETS SUR LA FAUNE

À Carrières-sur-Seine, la faune est une faune commune dans les espaces anciennement urbanisés. Elle ne recèle pas de caractère particulier, ni ne requiert d'outil spécifique de protection.

Dans les espaces agricoles et naturels, le P.A.D.D. de Carrières-sur-Seine, en général, garantit le maintien des espaces ouverts de la plaine Montesson et de la plaine de Dessus-L'Eau. Ce caractère favorise la divagation de la petite faune rurale entre les espaces naturels de Carrières-sur-Seine et ceux des communes voisines.

En outre, la préservation des jardins réalisés sur les trémies de l'autoroute ( le jardin des Poètes et le Belvédère ), et des boisements rudéraux sur les talus de la même autoroute, permet de faciliter les évolutions de la faune, notamment avicole, entre la plaine Montesson et les berges de la Seine.

La création de la « croisée verte », formant deux lignes, entre la côte de Chatou et les jardins du quartier pavillonnaire des Fermettes, d'une part, au long des trémies et des talus de l'autoroute, d'autre part, assurera des échanges biologiques entre les différentes entités de la Boucle de la Seine.

Enfin, l'île Fleurie, protégée par le cours de la Seine, reste un réservoir de bio-diversité.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet bénéfique, quoique minime, sur la faune et sur la bio-diversité.

### 3.3.2.4. LES EFFETS SUR LES MILIEUX SENSIBLES

La contrainte de la poursuite de la croissance démographique, bien que fondée sur des hypothèses très modérées, ne peut que se traduire par une pression accrue sur les espaces naturels, et notamment sur les milieux sensibles. Dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain, cette pression sera davantage liée à la fréquentation qu'à l'urbanisation. Les incidences de cette pression sur les milieux naturels peuvent toutefois être compensées par une amélioration des accès, des voies, et de la signalétique, en particulier sur les berges de la Seine, au long du chemin de halage.

Le contournement routier sera l'objet d'un traitement particulier, destiné à prévenir une rupture de la trame verte et à maintenir le fonctionnement des espaces agricoles. Les études détaillées seront diligentées lors de l'arrêt du faisceau.

### **3.3.3. LES EFFETS SUR LES PAYSAGES NATURELS ET LES MESURES PRISES POUR VALORISER LES PAYSAGES NATURELS**

Le P.L.U. renforce la protection des espaces naturels, qui constituent les principales entités paysagères issues de la géomorphologie et de l'histoire du territoire communal de Carrières-sur-Seine :

- Les deux entités paysagères, que sont les plaines agricoles, d'une part, et les berges de la Seine, d'autre part, sont protégées par des règles adaptées à leur vocation agricole ou naturelle, et par des restrictions au droit de construire ;
- L'entité paysagère, que forme le coteau, est préservée par des règles adaptées au maintien de son caractère vert et de son « *intérêt paysager* », et par des c.e.s. bas, mais sa partie basse - les berges hautes de la Seine - est particulièrement protégée par le recours à l'article 5 dans la zone UH ; ainsi, une unité foncière, pour être constructible, doit avoir une superficie minimum de 700 m<sup>2</sup>, ce qui prévient une densification excessive de la zone et permet de conserver des espaces verts importants et de ne pas polluer visuellement les paysages naturels mis en valeur.
- Le paysage urbain des quartiers pavillonnaires est doublement protégé, d'une part par le recours à un *velum* uniforme, d'autre part par des c.e.s. bas.
- Les cônes de vue sur la vallée de la Seine, d'une part, et sur le plateau agricole, d'autre part, sont préservés ;
- La création de nouveaux jardins publics ou communs ( le Club du Soleil, l'Archerie, la place des Fêtes ), reliés par des sentes piétonnières, est destinée à aérer l'espace dense du centre historique, à offrir des espaces de détente aux riverains, et à renforcer la bio-diversité ;
- Les éléments remarquables du patrimoine arboré de la commune sont repérés sur le plan de zonage, et protégés au titre de l'article L.123-1-5-7<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un impact bénéfique sur les paysages naturels sur l'ensemble du territoire communal, comme sur les espaces verts dans le tissu urbain.

## 3.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN

### 3.4.1. LES EFFETS SUR LA SILHOUETTE URBAINE

Le secteur correspondant au village de Carrières-Saint-Denis – le cœur historique - est l'objet d'une attention particulière dans le cadre du P.L.U. : Le principe général retenu consiste à préserver la morphologie urbaine traditionnelle de ce secteur en favorisant l'insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain, par leur volumétrie, leur implantation, et leur matière, mais en assurant une « porosité » des fronts bâtis sur les voies publiques. Cette dispositions seront complétées par la mise en œuvre d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine dans la foulée de l'approbation du P.L.U..

L'affirmation de la séquence formée par l'avenue Maurice-Berteaux et la rue Gabriel-Péri comme l'axe historique de Carrières-sur-Seine est destinée à renforcer, depuis la gare de Houilles, la mise en valeur du site.

En outre, l'ouverture programmée d'une nouvelle voie routière, reportée à la frange du village et passant par des espaces encore agricoles, entre la route de Montesson et la route de Chatou, atténuera, par la diminution attendue du trafic de transit, les nuisances visuelles, sonores, et olfactives, et renforcera ainsi le caractère pittoresque de l'espace central.

La poursuite de la rénovation de la cité des Alouettes sera l'occasion d'ouvrir des voies nouvelles dans son emprise, de reformer un front urbain sur le route de Saint-Germain, et d'ouvrir la cité sur son environnement urbain et social. La requalification de la route de Saint-Germain ( la route départementale 311 ) en une avenue urbaine sera l'occasion de foisonner les quartiers riverains.

Le document graphique délimite plusieurs emplacements réservés sur les berges de la Seine. Ces emplacements réservés sont destinés à prolonger et à aménager le chemin de halage entre la place des Fêtes, à Carrières-sur-Seine, et les territoires de Chatou et de Bezons.

Depuis la plaine de Nanterre, le traitement qualitatif du chemin de halage, la présence du parc de la Mairie dans la profondeur du coteau, le réaménagement et le verdissement de la place des Fêtes, le maintien de la plaine agricole de Dessus-L'Eau, et l'ouverture d'un parc de sports de plein air sous le viaduc des voies ferrées, composeront, avec les jardins riverains, une épaisse ligne verte, calant le paysage sur le lit de la Seine. Au premier plan l'île Fleurie, maintenu dans sa dimension naturelle, formera un écran vert.

Les articles 13 du règlement - les obligations en matière d'espaces verts et de plantations - maintiennent une part minimale d'espaces verts sur les terrains dans les zones UA, UG, UH, et UD : 30 % en UA; 40 % en UD et UG, et 50 % en UH, de l'unité foncière, doivent être aménagés en espaces verts. La part des espaces verts de pleine terre est portée à 40 % en moyenne dans la zone U, ce qui a pour but de limiter l'imperméabilisation dans des zones déjà fortement urbanisées et d'améliorer le cadre de vie des habitants de Carrières-sur-Seine. Par ailleurs, le règlement prévoit de planter les marges de reculement dans les quartiers pavillonnaires et dans la zone industrielle, afin que ces marges participent à la mise en valeur paysagère des espaces publics.

L'application du P.L.U. aura donc un effet positif sur la lisibilité de l'espace urbain dans son environnement naturel.

### **3.4.2. LES EFFETS SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN**

Par la volumétrie et la densité du bâti, par la mixité des fonctions et des résidences, la réalisation de la première tranche de la Z.A.C A 14 a déplacé le barycentre de l'espace urbanisé, du centre historique vers les abords de l'avenue du Maréchal-Juin.

Le P.A.D.D. affirme la diversité des quartiers de Carrières-sur-Seine et renforcer l'identité de chacun des quartiers comme un ferment de la diversité de la ville. La croisée de l'avenue Maurice-Berteaux – l'axe historique – et de l'avenue du Maréchal-Juin – l'axe pluri-fonctionnel – détermine un nouveau barycentre, le pôle du Belvédère. Le site actuellement occupé par des équipements publics obsolètes, la salle des Fêtes et le stade des Terrasses est destiné, par la force des choses, à devenir un pôle de centralité, de mixité, de convivialité, autour des espaces publics, des équipements, et des commerces.

L'O.A.P. relative au pôle du Belvédère prévoit de conférer à cet espace idéalement situé, la fonction du nouveau centre urbain de Carrières-sur-Seine. Outre sa position centrale dans les espaces déjà urbanisés, le pôle du Belvédère pourra être facilement relié aux autres quartiers, bien identifiés dans leur diversité : Le centre historique, dévolu aux activités culturelles et touristiques, la première tranche de la Z.AC. A 14 et le futur quartier des Vignes-Blanches, ouverts déjà à la mixité fonctionnelle et sociale, la cité des Alouettes, ouverte sur son environnement urbain, la zone pavillonnaire des Fermettes, le quartier résidentiel du bas du coteau, la plaine agricole et les équipements sportifs et ludiques sur les berges de la Seine...

La réalisation du P.L.U. aura donc un impact positif, tant sur le fonctionnement de l'espace urbain, que sur la diversité des quartiers de Carrières-sur-Seine.

### **3.5. LES INDICATEURS RETENUS POUR EVALUER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS**

Les indicateurs retenus pour évaluer les résultats de la réalisation du P.L.U. découlent naturellement des données utilisées pour établir le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et justifier les objectifs du P.A.D.D.. Seule la continuité dans les méthodes de calcul peut garantir la traçabilité des données constatées en 1999 ( les M.O.S.) ou en 2000 ( le recensement agricole ), des données constatées en 2009 ou en 2010, et les données comparables en 2019 ou 2020.

Les sources potentielles sont :

- Les photographies aériennes successives du territoire ( source : I.G.N.) ;
- Le tableau comparatif des M.O.S. ( source : I.A.U.) ;
- Les données des recensements agricoles ( source : Base AGRESTE ) ;
- Les données des R.G.P. ( source : I.N.S.E.E.)...

Ces indicateurs retenus sont :

- L'évolution des espèces et des essences au travers des inventaires écologiques ;
- La variation des espaces naturels et agricoles, d'une part, des espaces réellement urbanisés, d'autre part ;
- Le rapport entre la variation de la population et celle des espaces urbanisés ;
- Le rapport entre la variation des logements et celle des espaces urbanisés ;
- La variation de la proportion des appartements, d'une part, et de celle des maisons individuelles, d'autre part, dans le parc des logements ;
- Le rapport entre la variation des emplois et celle des espaces urbanisés, affectés à l'activité économique...

### **3.6. LES EFFETS SUR LA POPULATION**

La population totale de Carrières-sur-Seine, basée sur les statistiques dites de la « population municipale millésimée 2010 », est de 15 473 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Nous avons assisté à une augmentation de 3 760 habitants entre 1968 et 2010 sur la commune, ce qui prouve un certain attrait de cette dernière.

Cette augmentation a des répercussions sur la demande en logement de plus en plus importante à l'échelle de la commune et à l'intérieur de chaque îlot également, puisque la population a augmenté dans tous ces espaces également. La population est caractérisée par un nombre d'actifs important puisque les personnes âgées de 25 à 54 ans représentent presque la moitié de la population totale de la commune. Il s'agit de couples avec un enfant dans la majorité des cas puisque le ménage moyen est de 2,6 personnes en 2009.

La disparition de l'article 5 dans la plupart des zones pourra permettre la division des terrains où subsiste un droit à construire. A l'article 7, les règles permettent d'agrandir et d'aménager les constructions existantes sous certaines conditions. Vu la faible ouverture à l'urbanisation des terres agricoles prévue dans le P.L.U., le maintien de la population sans une accélération trop importante de la démographie nécessite des règles favorisant la construction dans les zones urbaines.

De plus, en ce qui concerne la mixité sociale, la commune est en retard au regard du respect de la loi S.R.U., modifiée par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et de renforcement de la production du logement social, du 18 janvier 2013 ; il faudra combler ce retard durant les prochaines années ( voir le diagnostic du rapport de présentation ).

### **3.7. LES EFFETS SUR LE POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT DU PARC DES LOGEMENTS**

La proportion de logement datant d'avant 1974 en 2008 est de 55,7 % sur le territoire de Carrières-sur-Seine, la totalité des logements date d'avant 2006.

A la suite de la décision de l'Etat de construire l'autoroute A 14 qui allait engendrer une rupture sur le territoire, la Ville de Carrières-sur-Seine a décidé de réaliser une opération d'urbanisme, permettant de mieux intégrer le projet autoroutier sur son territoire. Approuvée le 12 septembre 1995, la Z.A.C. « A 14 » a permis d'urbaniser le secteur traversé par l'autoroute, tout en répondant à des objectifs communaux par la réalisation d'équipements sociaux avec le projet de réhabilitation de la cité des Alouettes et la création d'un lien entre ce site et le reste du territoire communal. Ce projet urbain comprenait alors des équipements publics et un programme de constructions dont 40 % minimum d'habitat.

Le P.L.U. contraint les nouvelles constructions, en termes de qualité architecturale et environnementale notamment, en effet les articles 4, 9, 11, 12, et 13, imposent de nouvelles règles aux constructions futures, qui devront être prises en compte dans l'élaboration de ces nouvelles constructions à usage d'habitation. Par ailleurs, nous pourrions assister à une hausse du prix du foncier car les constructions neuves ou rénovées sont plus chères que les anciennes, mais plus économes en consommation d'énergie ( chauffage notamment ).

Le P.L.U. favorise le renouvellement urbain et prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs sites :

Dans le but de promouvoir l'accès pour tous aux logements sur la commune de Carrières-sur-Seine, les zones d'urbanisation futures (2AU) imposeront que 25 % à 30% minimum des programmes de logements, soient affecté à des logements sociaux, comme les programmes de logements envisagés dans les prochaines années le prévoient ;

Le règlement du PLU prévoit que les aménagements intérieurs des constructions peuvent être aménagés sans plafond de COS. En outre, l'article 5 définissant une surface minimale des terrains constructibles a été supprimé dans toute les zones à l'exception de la zone UH. Ces dispositions permettront une intensification urbaine modérée notamment à proximité de la gare.

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont inscrites dans le règlement applicable aux zones 2AU, leur ouverture devra se faire dans le cadre d'une révision ou d'une modification du P.L.U..

### **3.8. LES EFFETS SUR L'ÉCONOMIE**

Le tissu économique de la commune est constitué à 70,5 % d'entreprises tertiaires, mais il en existe d'autres qui appartiennent aux secteurs primaire et secondaire. Ces entreprises ont une répartition spatiale différente et inégale puisque la commune comporte 5 grandes zones d'activités.

Le P.L.U. de Carrières-sur-Seine favorise le maintien des activités agricoles mais permet l'activité dans les zones urbaines et dans certains secteurs ouverts à l'urbanisation. Toutefois, ces activités ne peuvent être des activités nuisantes. Les articles 2 du règlement stipulent que les installations classées ne doivent pas nuire à la population locale, ni introduire de nuisances de tous types sur l'ensemble des zones où l'activité industrielle est présente. Par ailleurs, le P.L.U. interdit également l'implantation de grands centres commerciaux et la transformation de garages en activité (automobile par exemple) dans les zones urbaines. Le stationnement en zone industrielle pour les poids lourds, notamment, permettra de livrer les marchandises de façon plus efficiente.

Par ailleurs, les petits commerces de proximité sont exonérés d'obligation de stationnement pour en favoriser le maintien et le développement.

### **3.9. LES EFFETS SUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

La ville de Carrières-sur-Seine dispose d'une offre en équipements publics, néanmoins leur capacité est insuffisante et les aménagements techniques parfois obsolètes. La commune dispose de plusieurs types d'équipements publics ; administratifs, scolaires, culturels, sanitaires, sociaux, sportifs, touristiques...

Le P.L.U., par les articles 1 du règlement, peut interdire l'implantation de certains types d'équipements publics sur les zones de la commune, ou les autoriser afin de favoriser la mixité fonctionnelle de ces espaces et de répondre à la demande de la population carillonne par une adaptation adéquate de l'offre (exemple des écoles maternelles et primaires qui seront saturées à l'horizon de 2020).

Afin de favoriser la réalisation de ces équipements, ces derniers sont exonérés de règles de densité à l'article 14 qui fixe un plafond de C.O.S..

### **3.10. LES EFFETS SUR LA DESSERTE ET LA CIRCULATION**

Pour effectuer leurs déplacements domicile-travail, les Carrillons utilisent principalement leur voiture personnelle plutôt que les transports en commun, cela s'explique par le fait que la commune ne dispose pas d'une offre suffisante en transports collectifs. Le maillage dense de la voirie à l'échelle de la commune favorise les déplacements quotidiens en automobile, ce qui n'est pas favorable au report modal, d'autant plus que la commune semble exclue des futurs projets de transports collectifs à l'échelle de la région.

De plus l'emprise autoroutière crée un effet de coupure urbaine au sein de la commune, ce qui détourne les habitants du nord de leur commune de résidence pour leurs déplacements annexes (loisirs, courses).

Le P.L.U., à travers ses orientations d'aménagement, permettra de développer des itinéraires sécurisés pour les modes doux à travers la continuité des trames vertes sur le territoire, permis par des aménagements propices à leur pratique, et d'éviter le stationnement illicite et dangereux des véhicules sur les espaces réservés aux piétons et/ou aux cyclistes.

Des emplacements réservés pour l'élargissement ou la création de voies sont inscrits au P.L.U., leur liste figure en annexe du règlement. Le contournement routier sera l'objet d'un traitement particulier, destiné à l'équiper d'une piste ou d'une bande cyclable, prolongeable jusqu'au pont de Chatou. Les études détaillées seront diligentées lors de l'arrêt du faisceau.

### **3.11. LES MESURES PRISES POUR APPLIQUER LES PRESCRIPTIONS DES NORMES SUPRA-COMMUNALES**

Depuis la « Loi S.R.U. », le P.L.U. ne comporte plus l'obligation de justifier de la compatibilité de ses dispositions avec les lois et règlements de portée supérieure ; depuis la « Loi U.H. », le P.L.U. ne comporte plus l'obligation de justifier de la compatibilité de ses dispositions avec celles de l'article L.121-1 et de l'article L.111-1-1 ( ou, le cas échéant, avec celles du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la Corse ).

Cette relation de compatibilité reste toutefois obligatoire dans les faits.