

4.1.1 REGLEMENT ECRIT

plu

APPROUVÉ
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 14 novembre 2022

LIVRE 1

DISPOSITIONS COMMUNES
APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

- Extrait des pages modifiées -



Sommaire

<u>PRÉAMBULE.....</u>	<u>4</u>
<u>SECTION 1. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME</u>	<u>10</u>
<u>SECTION 2. LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU.....</u>	<u>12</u>
<u>SECTION 3. LEXIQUE</u>	<u>14</u>
<u>SECTION 4. LES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET LES RÈGLES ASSOCIÉES</u>	<u>25</u>
CHAPITRE 1.....	25
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	25
CHAPITRE 2.....	28
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.	28
<u>SECTION 5. LES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT</u>	<u>36</u>
CHAPITRE 1.....	36
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS	36
CHAPITRE 2.....	36
CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.	36
CHAPITRE 3.....	47
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	47
<u>SECTION 6. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À RISQUES NATURELS (PLANCHE 3).....</u>	<u>52</u>
6.A SECTEURS COUVERTS PAR UNE SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)	52
6.B RISQUE RUISSELLEMENT (HORS PPRI).....	52
6.C RISQUE DE DÉBORDEMENT DES COURS D'EAU (HORS PPRI)	53
6.D ZONE DE VIGILANCE (HORS PPRI)	58

6.E REMONTÉE DE SEINE.....	58
6.F RISQUE FALAISE.....	58
6.G RISQUE CAVITÉ	60

SECTION 7. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À RISQUES TECHNOLOGIQUES (PLANCHE 3)

7.A SECTEURS COUVERTS PAR UNE SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	62
7.B INSTALLATION CLASSÉE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) AYANT DES ZONES D'EFFET HORS DE LEUR LIMITE DE PROPRIÉTÉ.....	62

2.2 Outils graphiques favorisant la mixité sociale

Secteurs de Mixité Sociale – SMS (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)

Dans ces secteurs, délimités sur le Plan secteurs mixité sociale au sein des zones U ou AU, la réalisation d'un programme de *logements* ou de changement de *destination* vers la *sous-destination* « *logement* », supérieur à un seuil défini dans le tableau ci-après, doit respecter un pourcentage minimum de ce programme de *logements* à des catégories de *logement* précisées dans le tableau ci-après.

Ce tableau précise pour chaque SMS :

- le seuil à partir duquel se déclenche l'application du SMS ;
- la ou les catégories de *logements* exigée(s) et le pourcentage afférent, qui s'applique par rapport au nombre total de *logements* créés.

Le nombre de *logements* à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Clause à respecter
SMS 1	5 <i>logements</i>	30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-1		40% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 1-2		50% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 2	10 <i>logements</i>	30% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 3	4 <i>logements</i>	25% minimum de <i>logement locatif social</i> à produire
SMS 4	4 <i>logements</i>	25% minimum de <i>logement en accession à coût maîtrisé</i>

Exemple : pour une opération de 15 *logements* au sein d'un SMS 1 ou 2, 4 *logements locatifs sociaux* seront à produire (30% de 15 = 4,5)

Ces dispositions s'appliquent lot par lot sauf mention contraire dans le règlement de la zone au sein du Livre 2 du règlement écrit.

Secteurs de Taille minimale de *Logement* – STL (Annexe du règlement graphique 4.2.4.2 Secteurs de mixité sociale)

Dans ces secteurs, délimités sur le « plan mixité sociale » au sein des zones U ou AU, la réalisation d'un programme d'*habitation* ou de changement de *destination* vers la *destination habitation*, supérieur à un seuil défini dans le tableau ci-après, doit comporter une proportion de *logements* présentant une taille minimale fixée dans le tableau ci-après. Une distinction est faite entre la *sous-destination* « *logements* » et la *sous-destination* « *hébergement* » pour fixer cette proportion de taille minimale.

Les résidences sociales issues de la réglementation des logement-foyers au sens du code de la construction et de l'habitation sont exonérées des obligations du présent article.

Ce tableau précise pour chaque STL :

- le seuil à partir duquel se déclenche l'application du STL ;
- la proportion de *logements* et la taille minimale exigée en fonction des *sous-destinations logement* et *hébergement*.

Le nombre de *logements* à produire pour respecter la clause est arrondi au nombre entier inférieur.

N° du secteur	Seuil de déclenchement	Pourcentage et taille minimale de <i>logement</i> à produire
STL 1	4 <i>logements</i>	<p>Programme sous-destination logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - 70 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum) - 25 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 4 pièces principales (1 séjour / 3 chambres minimum) <p>Programme sous-destination hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> 20 % minimum de <i>logements</i> d'au moins 3 pièces principales (1 séjour / 2 chambres minimum)

Exemples :

- Pour une opération de 15 *logements* pour un programme de « *logements* » :
 - o 10 *logements* minimum d'au moins 3 pièces principales (70% de 15 = 10,5).
 - o 3 *logements* minimum d'au moins 4 pièces principales (25% de 15 = 3,75)
- Les *logements* restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre.

- Pour une opération de 50 logements pour un programme d'« hébergement » : 10 logements minimum d'au moins 3 pièces principales (20% de 50 = 10). Les logements restants n'ont pas de taille minimale imposée dans ce cadre.

Ces dispositions s'appliquent lot par lot.

Emplacements réservés (ER) pour mixité sociale (Planche 1)

Ces *terrains*, délimités au sein de zones U ou AU, sont réservés en vue de la réalisation de programmes d'*habitation*, destinés à des catégories de *logements* qui figurent au sein de la liste des emplacements réservés (Annexe du règlement graphique pièce n°4-2-4-1).

Toutefois, le rez-de-chaussée des *constructions* n'est pas assujéti à la règle de l'emplacement réservé, dès lors qu'il n'est pas destiné à l'*habitation*.

En outre, en cas d'inscription d'un tel emplacement réservé au sein d'un secteur de mixité sociale (SMS), seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au *terrain* concerné.

Autres outils graphiques réglementant la destination des constructions et l'usage des sols

Emplacements réservés (Planche 1)

Ces *terrains*, délimités au règlement graphique, sont réservés pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.) et pour des opérations de *logement* répondant à des objectifs de mixité sociale.

Leur liste est établie en annexe du règlement graphique - pièce n°4-2-4-1.

Périmètres en attente de projet (Planche 1)

Au sein des périmètres d'attente de projet identifiés au règlement graphique, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les *constructions* et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection des *constructions*, installations et aménagements existants ;
- L'*extension mesurée* des *constructions* existantes, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - o L'*emprise au sol* avant *extension* de la *construction* ne peut être inférieure à 40 m² ;