



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Délibération n°42/2023

Département du Val d'Oise  
**COMMUNE D'ENNERY**

DATE DE CONVOCATION  
03/10/2023

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En exercice	18
Présents	13
Votants	15 (1 abstention : M. DILLENSEGER Serge)

**Objet : Délibération approuvant  
la modification simplifiée n°1 du  
PLU**

**L'an deux mille vingt-trois**

Le dix octobre

à 20 h 30

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance Publique sous la Présidence, de Monsieur Matthieu LAURENT, Maire.

**Etaient présents : LAURENT Matthieu, Maire, PITOIS Marie-Agnès, DELAHAYE Michel, VERBEKE Brigitte, RUFFIANDIS Jean-Marie, DEMAILLY Benjamin, Adjoints, RINGEVAL Patrick, KIRCHHOFFER Dominique, COSSON Catherine, MOLLET Ghislaine, DILLENSEGER Serge, LAPENNA Arnaud, DIBELLONIO Julien, conseillers municipaux**

**Absents : LEROUX Gérard (pouvoir à M. LAURENT), MOLLET Ghislaine (pouvoir à Mme VERBEKE), PATOUX Claire (pouvoir à M. LASAUSSE), BOUX Sandrine, excusée et BERNARD Céline, excusée**

**A été élu secrétaire : DEMAILLY Benjamin**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-40, 45, 47 et 48 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 10 mai 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 avril 2023 ayant autorisé le maire à engager la procédure de modification simplifiée n°1 ;

Vu l'arrêté du maire N°2023/0023 du 28/04/2023 engageant la modification simplifiée n°1 du PLU,

Vu la notification aux Personnes publiques Associées (PPA) du projet de modification simplifiée n°1 en date du 18 juillet 2023

Vu les avis des PPA sur le projet de modification simplifiée n°1, joints au dossier de mise à disposition du public :

- Remarque de l'inspection générale des carrières ne concernant pas l'objet de la modification simplifiée et portant sur les prescriptions réglementaires pour les zones situées dans les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées,
- Mail du CNPF indiquant n'être pas compétents pour émettre un avis,
- Courrier de RTE indiquant n'avoir aucune remarque,
- Courrier de la Ville de Pontoise indiquant n'avoir ni observation ni avis ;

Vu l'avis conforme n°AKIF-2023-083 de la mission régionale d'autorité environnementale Ile de France en date 12.07.2023 selon lequel, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme d'Ennery ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale, avis joint au dossier de mise à disposition du public ;

Vu la délibération du conseil municipal du 4 juillet 2023 ayant précisé les modalités de mise à disposition du dossier au public ;



Vu l'avis d'information de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 par un affichage en mairie, sur les panneaux lumineux de la ville, via l'application illiwap et sur le site internet précisant l'objet de la modification simplifiée n°1, les lieux, les jours et heures où le public pouvait consulter le projet et formuler ses observations, au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public, et pendant toute la durée à partir respectivement des 24/08/2023 et 01/09/2023 et par un avis d'information des termes de la délibération publié dans le journal « Le Parisien » du 20 juillet 2023 .

Vu la mise à disposition du dossier au public qui s'est déroulée du 01/09/2023 au 01/10/2023, pendant laquelle :

- le dossier était consultable en mairie d'Ennery aux jours et horaires habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune,
- Le public pouvait formuler ses observations sur un registre joint au dossier disponible en mairie, par correspondance à la Mairie d'Ennery à l'attention de Monsieur le Maire par voie postale à l'adresse de la mairie ou par voie électronique.

Considérant que sur la période de mise à disposition une seule observation a été formulée, indiquant l'intérêt du projet et s'exprimant ensuite sur le souhait d'avoir plus de communication sur la suite du projet en terme de démarrage et de durée des travaux ainsi que de gestion des eaux pluviales des bâtiments, cette demande ne concerne pas la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU. Sur la base de ce bilan, le dossier n'a donc fait l'objet d'aucune correction particulière ;

Considérant que cette procédure de modification simplifiée n°1 a pour objet d'ajuster le règlement de la zone UA dans laquelle se situe l'OAP du Moutier afin d'en favoriser la réalisation des orientations ;

Vu le dossier de modification simplifiée n°1,

Le conseil municipal après en avoir délibéré, avec 15 voix pour et 1 abstention (M. DILLESEGER Serge)

- Suit l'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale Ile de France et ne réalise pas d'évaluation environnementale
- Décide d'approuver la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme.

Conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en mairie de Ennery durant un mois, mention de cet affichage sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

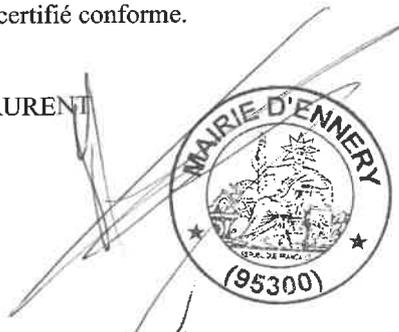
La présente délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU approuvé, sera transmise en préfecture au titre du contrôle de légalité ;

Conformément à l'article L153-23 du CU la présente délibération et la modification simplifiée n°1 du PLU seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

Fait et délibéré en séance, les, jour, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme.

Matthieu LAURENT  
Maire



Benjamin DEMAILLY  
Secrétaire de séance

A handwritten signature in blue ink, which appears to be "Benjamin Demailly", written over the printed name of the secretary.





PRÉFECTURE DU VAL D'OISE  
ARRIVÉE LE  
17 OCT. 2023  
CONTRÔLE DE LÉGALITÉ



# ENNERY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU REVISE LE 10 MAI 2022

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1  
approuvée le 10 OCTOBRE 2023

11, rue des Saules  
95400 VIGNY  
urbanisme@ennery.fr - 03 44 82 11 32  
PAYSAGE ET URBANISME



**EXPOSE DES MOTIFS  
DES CHANGEMENTS  
APPORTES**

## 1 la procédure

Le Plan local d'urbanisme a été approuvé le 10 mai 2022.

Le PLU est consultable à l'adresse suivante :

<http://www.ennery.fr/webpages/DocList.aspx?dt=12&pageid=76>

Par arrêté n°2023/0023 du 28 avril 2023 Monsieur le Maire a engagé une modification simplifiée du PLU afin de procéder à un ajustement réglementaire de la zone UA. Cet ajustement est nécessaire afin de permettre la poursuite des orientations d'aménagement et de programmation du secteur du Moutiers.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

### 1 Objet de la modification simplifiée n°1

Le PLU approuvé le 10 mai 2022 prévoit une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP de secteur) aux Moutiers. Celle-ci définit les conditions de l'aménagement dans ce périmètre qui

contient déjà des constructions et des éléments de patrimoine bâti (murs anciens) et végétal (arbres d'alignement et espaces paysagers).

L'OAP organise les différentes fonctions dans les espaces du secteur : espaces de construction, espaces de circulation et stationnement et espaces végétaux. A l'échelle du secteur, l'OAP définit ainsi les espaces artificialisés et les espaces en pleine terre.

Dans le cadre de l'aménagement en cours du secteur du Moutiers, de nouvelles constructions ont été réalisées et des réhabilitations des constructions existantes sont programmées.

La mise en œuvre opérationnelle permettant la réalisation des réhabilitations conformément aux OAP se traduit par un nouveau plan foncier du secteur.

Avec cette restructuration du foncier, il s'avère que la règle du coefficient de pleine terre qui s'applique à la zone UA dans laquelle se trouve l'OAP, s'oppose à la réalisation des réhabilitations et constructions telles que prévues par l'OAP.

En effet, le PLU prévoit un coefficient de pleine terre de 50% s'appliquant à la parcelle dans toute la zone UA.

Si dans l'OAP les emprises pour les constructions au sein du secteur et les surfaces d'espaces végétalisés protégés en cœur d'îlot ainsi que les alignements d'arbres protégés, existants et en pleine terre sont bien prévues et ne sont pas remises en cause, d'un point de vue opérationnel, les programmes immobiliers sont compromis par le coefficient en pleine terre, en raison de divisions foncières nécessaires aux différents opérateurs appelés pour la mise en œuvre.

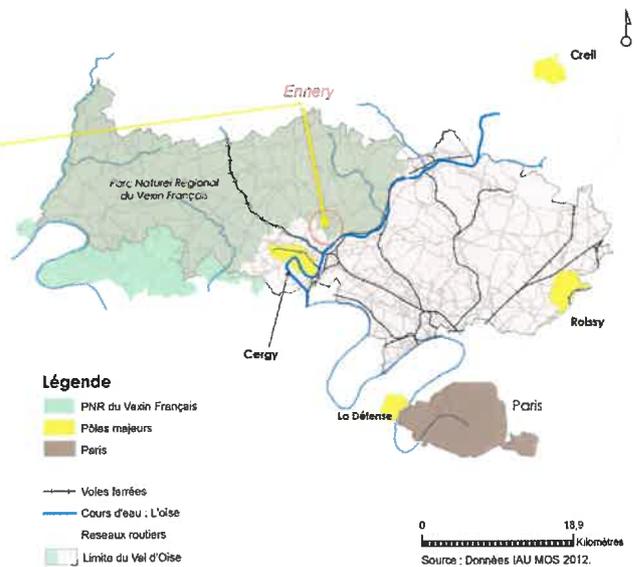
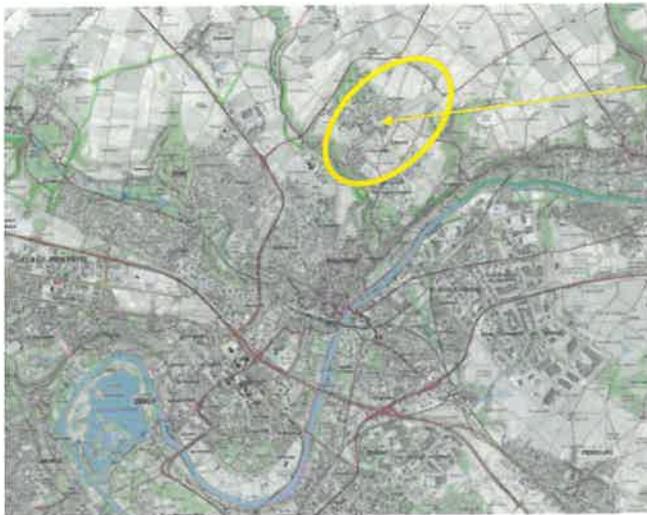
Il convient donc de modifier le règlement de la zone UA du PLU, d'ajuster la règle pour la partie concernant l'OAP en précisant que le

coefficient de pleine terre et l'obligation de plantations d'un arbre pour 100m<sup>2</sup> de surface en pleine terre ne s'appliquent pas dans le secteur d'OAP.

Cette modification ne modifie pas les objectifs poursuivis par l'OAP et elle est sans incidence pour le reste de la zone UA qui conserve la règle.

## 2 Localisation de la commune

La commune d'Ennery est située au nord-ouest de Paris, dans le Val d'Oise et dans le Parc naturel régional du Vexin français. Elle se trouve à la limite nord de l'agglomération de Cergy-Pontoise.





L'ajustement réglementaire objet de la modification doit permettre d'engager la phase 2 de l'OAP (schéma ci-dessus).

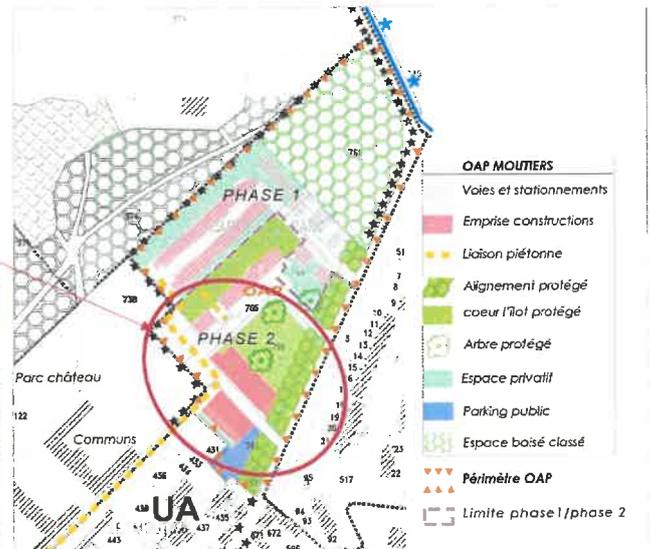
Cette deuxième phase porte sur la réhabilitation du quartier en mixité sociale avec logements sociaux, logements municipaux, cabinet médical et paramédical, commerces et logements neufs autour d'un cœur d'îlot vert, la "Place des Cèdres".

Elle consiste à transformer des constructions existantes, avec extensions et aménagements et à démolir des anciens garages avec reconstruction de commerces et logements, dans les emprises prévues aux OAP.

Photo du secteur



Extrait OAP



La restructuration foncière intervenue entretemps a notamment détaché les espaces végétalisés et en pleine terre de l'OAP, dont la Place des Cèdres, ainsi que les voiries et stationnements, dans des parcelles distinctes du foncier bâti : parcelles 0855, 0841, 0905,...

Ces parcelles constituent les espaces publics.

Les parcelles remembrées comportant des emprises constructibles sont depuis bloquées par le coefficient de pleine terre. Cela concerne notamment les parcelles suivantes : 0853, 0842, 0856, 0857, 0876.

Afin de permettre les opérations prévues, le règlement de la zone doit être modifié afin de ne pas soumettre les parcelles de l'OAP à la contrainte de 50% de surface en pleine terre et aux dispositions de plantations dès lors que l'OAP a défini à l'échelle du secteur les espaces de pleine terre et protégé les plantations existantes sur le site.

*Etat parcellaire*



La modification porte sur l'insertion d'un cas particulier aux articles 2.3.1.2 et 2.3.2.2 du règlement de la zone UA. Ce cas particulier précise que :

- La règle « 50% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre d'un seul tenant » ne s'applique pas dans le secteur d'OAP du Moutiers
- La règle « Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 100m<sup>2</sup> » ne s'applique pas dans le secteur d'OAP du Moutiers.

Extrait du règlement complété ci-contre :

**2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert végétal qui caractérise la zone.

**2.3.1 Surface éco-aménageable**

2.3.1.1 La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

2.3.1.2 50% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre d'un seul tenant.

Cas particulier :  
 Cette règle ne s'applique pas dans le secteur d'OAP du Moutiers

**2.3.2 Les plantations**

**2.3.2.1 Les arbres**

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus.

Les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol inférieure ou égale à 1,20m peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :

- par un arbre de haute tige ayant un tronc de 21cm minimum de circonférence à un mètre du sol,
- ou par une arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

2.3.2.2 Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 100m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

Cas particulier :  
 Cette règle ne s'applique pas dans le secteur d'OAP du Moutiers.

## 5 Incidence du projet sur l'environnement

(en annexe à la Rubrique 6 du formulaire de saisine de l'autorité environnementale)

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	NUL	
Milieux naturels et corridors écologiques	NUL	
Paysages	POSITIF	Il permet la protection des espaces paysagers prévue par l'OAP
Déplacements	NUL	
Economie	POSITIF	Il permet la réhabilitation des constructions existantes et leur amélioration thermique avec la création de commerces
Habitat	POSITIF	Il permet la réhabilitation des constructions existantes en logements et leur amélioration thermique
Ressources en eau, assainissement et réseaux secs	NUL	
Eaux pluviales	NUL	
Qualité de l'air	NUL	
Risques	NUL	

Compte-tenu de sa nature et de sa localisation et prenant en compte la sensibilité du territoire, la procédure n'a pas d'incidence sur l'environnement, sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, en matière de desserte, de transport, d'équipement, sur les ressources en eau et la gestion des eaux pluviales, sur la qualité de l'air et les risques.

La procédure ne remet en cause ni la protection des espaces végétaux ni celle des EBC, elle a une incidence positive sur le paysage et la trame verte.

Elle a une incidence positive sur l'habitat et l'économie en permettant la mise en œuvre des logements, des commerces et des services prévus de l'OAP.



PRÉFECTURE DU VAL D'OISE  
ARRIVÉE LE

17 OCT. 2023

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ

# ENNERY

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
Règlement

PLU REVISE LE 10 MAI 2022

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES GENERALES**

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES GENERALES**

**SOMMAIRE**

<b>I - Règles et dispositions générales</b>	<b>5</b>
Application du règlement du plan local d'urbanisme	5
Division du territoire en zones	6
Autres prescriptions graphiques du règlement	8
Contenu du règlement	8
Dispositions communes à l'ensemble des zones	8
Dérogations au Plan local d'urbanisme	9
Protection des éléments du paysage et du patrimoine	11
Champs d'application des règles	12
<b>II - Règlement des zones</b>	<b>13</b>
Zone A	14
Zone N	23
Zone UA	32
Zone UG	42
Zone UI	52
Zone UP	62
<b>III – Annexes au règlement</b>	<b>72</b>
Indications graphiques	73
Éléments de paysage protégés	74
Surfaces éco aménageables / CBS	76
Plantations	78
Occupations du sol	80
Voiries	81
Terrains	82
Implantation, forme et volume des constructions	84
Surface de plancher	90
Modification, extension ou surélévation de bâtiment	91
Performance énergétique et environnementale des bâtiments	91
Définitions complémentaires	92
Normes de stationnement	94
Les emplacements réservés	97

*PLU D'ENNERY*  
*REGLES GENERALES*

**II REGLES ET DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 et L151-9 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

**Application du règlement du Plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Ennery. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Il fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables et les orientations d'aménagement et de programmation, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols s'appliquant sur la commune.

Il est constitué du présent document et du document graphique de zonage.

Les occupations et utilisations du sol doivent d'une part être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par quartier, par secteur ou thématiques lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

## PLU D'ENNERY

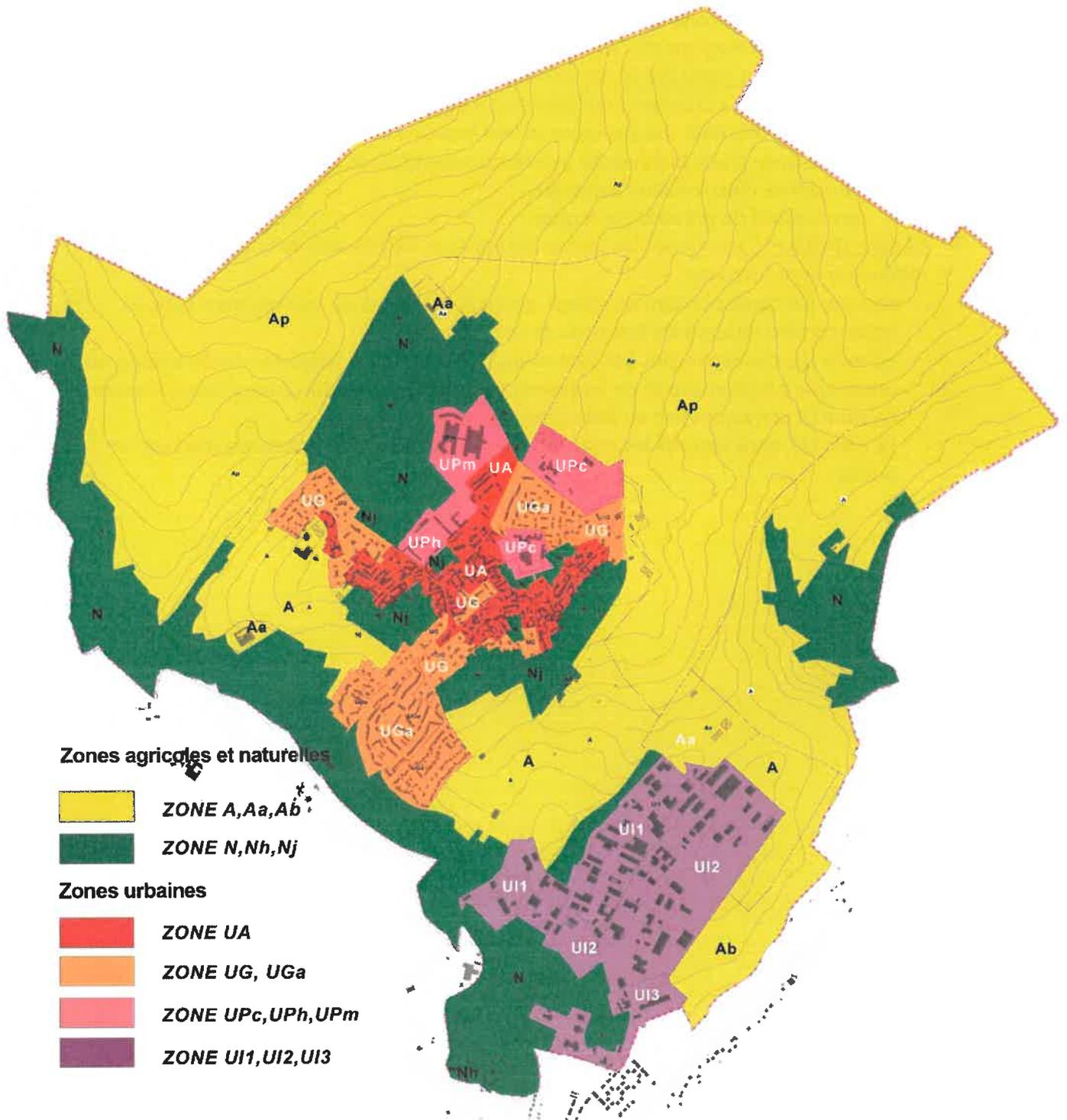
### REGLES GENERALES

#### Division du territoire en zones

Le Plan Local d'Urbanisme de Ennery distingue trois grandes catégories de zones du territoire dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques :

- ◆ La zone agricole A correspondant à la grande zone de dégagement recouvrant les grandes parcelles agricoles du plateau du Vexin, à protéger en raison du potentiel agronomique et biologique des terres.
- ◆ La zone naturelle et forestière N, recouvrant des secteurs de natures très variées du territoire communal à protéger pour plusieurs motifs :
  - la qualité des sites, des paysages et leur intérêt esthétique,
  - la présence d'une biodiversité avérée ou potentielle et de milieux naturels,
  - l'existence d'exploitation forestière,
  - la nécessité de prévenir les risques.
- ◆ La zone urbaine U, recouvrant les parties équipées et aménagées de la ville. Elle se différencie en trois zones :
  - La zone UA correspondant au village ancien dans lequel les constructions sont en ordre continu incluant les fonctions de centre bourg
  - La zone UG correspondant aux extensions du village dans lesquelles se développe un urbanisme pavillonnaire et de lotissements denses avec mixité d'usage liée à l'habitat
  - La zone UI correspondant au pôle d'activités économiques
  - La zone UP, dans laquelle les constructions ont une fonction principale d'accueil de public

PLU D'ENNERY  
REGLES GENERALES



## PLU D'ENNERY

### REGLES GENERALES

#### Autres prescriptions graphiques du règlement

Les documents graphiques font également apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les jardins, espaces arborés, propriétés anciennes ou remarquables et les secteurs de murs anciens en tant qu'éléments du patrimoine bâti et végétal remarquables répertoriés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation des programmes de logements, d'équipements et ouvrages publics, pour des espaces nécessaires aux continuités écologiques, pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L151-41, R154-34 et précisés aux R151-38 R151-43 et 48 50 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres de risques naturels :
  - Les périmètres de risques liés à la présence de carrières,
- Le périmètre de protection des monuments historiques.

#### Contenu du règlement

Chaque zone comporte un corps de règles regroupées en trois chapitres :

- Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère
- Chapitre 3 : Equipement et réseaux

#### Dispositions communes à l'ensemble des zones

Sauf mention contraire dans les règlements de chaque zone, les dispositions formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU et sont le cas échéant complétées des dispositions spécifiques à chacune des zones.

#### Articulation des règles du plan local d'urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

##### *Le règlement national d'urbanisme*

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du titre 1<sup>er</sup>, chapitre 1<sup>er</sup> de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R111-1 a confié un caractère d'ordre public, qui restent applicables.

Notamment les articles suivants :

- R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les

## **PLU D'ENNERY** **REGLES GENERALES**

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 monumentales.

### *Les servitudes publiques*

Outre ces règles générales d'urbanisme s'ajoutent, aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques affectant l'occupation du sol. Celles-ci font l'objet de servitudes publiques dont les prescriptions sont insérées en annexe.

## **Dérogations au Plan local d'urbanisme**

### *Adaptations mineures*

Il ne peut être dérogé aux règles et servitudes d'urbanisme définies par le PLU. Toutefois, en application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### *Reconstruction en cas de sinistre (L111-15 du Code de l'urbanisme)*

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### *Reconstruction à l'identique et accessibilité (L152-4 du Code de l'urbanisme)*

Des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour délivrer le permis de construire peuvent être accordées pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les

## *PLU D'ENNERY*

### *REGLES GENERALES*

monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

#### *Performance énergétique (L152-5 du Code de l'urbanisme)*

Des dérogations aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions peuvent être accordées pour les constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation, dans la limite d'un dépassement de :

- 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions,
- 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée

pour permettre:

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (Décret n°2016-802 du 15 juin 2016)

#### *Mixité sociale (L152-6 du Code de l'urbanisme)*

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site

## PLU D'ENNERY

### REGLES GENERALES

propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

#### Places de stationnement ( art R111-25 du Code de l'urbanisme)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### **Protection des éléments du paysage et du patrimoine**

✓ En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le PLU identifie et localise les jardins, les propriétés remarquables et les murs anciens comme éléments de paysage, îlots, ou immeubles, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit dans le règlement les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

✓ En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les espaces arborés en tant qu'éléments de paysage et délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage localisé aux documents graphiques à protéger par application de l'article L.151-19 et de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, non soumis à un permis de construire,.

✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage localisé aux documents graphiques à protéger par application de l'article L.151-19 et de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par le document graphique du PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23.

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES GENERALES**

✓ En application de l'article L113-1, le PLU identifie et localise les espaces boisés classés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

✓ Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (L113-1) ou les éléments de paysage (L151-23) sont soumis à déclaration préalable. Toutefois, conformément à l'article L421-4, une déclaration préalable n'est pas requise dans les cas suivants (R421-23-2 du code de l'urbanisme) :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis ou des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

#### **Champ d'application des règles**

✓ Article L152-1 : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

✓ Toute construction ou travaux, même les travaux ne nécessitant pas de demande d'autorisation ou de déclaration, doivent être conforme aux règles contenues dans le PLU.

✓ Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

✓ Les constructions même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

✓ Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

✓ Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie.

*PLU D'ENNERY*  
*REGLES GENERALES*

- ✓ Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.

## **II REGLEMENT DES ZONES**



**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE A**

**ZONE**                      **AGRICOLE**  
**COMPREND LES SECTEURS Aa Ab Ap**

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

Aa est destinée à l'accueil d'activités de diversification agricole

Ab est destinée à l'activité agricole compatible avec la protection et la mise en valeur des enjeux de biodiversité du secteur

Ap est destinée à la protection du paysage agricole très sensible.

**1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Constructions et installations à destination de :

- ✓ Habitations à l'exception de celles qui peuvent être autorisées sous condition à l'article 1.2
  - ✓ Hébergement
  - ✓ Commerces et activités de services
  - ✓ Activités des secteurs secondaire et tertiaire
- Et en secteur Ap,
- ✓ Equipements d'intérêt collectif et services publics
- ✓ Toute division ayant pour effet ou pour objet de créer un ou des lots constructibles à usage d'habitation
  - ✓ Le stationnement des caravanes à l'exception de celui autorisé à l'article 1.2
  - ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes à l'exception de celui autorisé à l'article 1.2
  - ✓ Les dépôts et entrepôts autres que ceux liés à l'activité autorisée sous condition à l'article 1.2
  - ✓ Les carrières
  - ✓ Les décharges
  - ✓ Les habitations légères de loisirs
  - ✓ Les aires de stationnement
  - ✓ Les affouillements et exhaussements de sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions autorisées, de voiries, ou de réseaux divers ou avec les aménagements paysagers des espaces non construits.

**1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

**1.2.1** Sous réserve que le caractère de la zone agricole ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, sont autorisées :

- Les équipements et ouvrages techniques sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

**1.2.1.1** Et en zone A et secteur Aa

- ✓ Les constructions liées à l'exploitation agricole, à condition :
  - qu'elles soient accessibles par les chemins agricoles,
  - qu'elles soient desservies par les réseaux et les voiries et ne génèrent pas de circulation des engins sur les voiries publiques qui ne sont pas adaptées à la dimension du matériel agricole,
  - que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage ;
- ✓ Les constructions à destination de logement limitées à un logement par exploitation et à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous réserve :

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE A**

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et sont implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 30m), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.

**1.2.1.2 Et en secteur Aa.**

✓ Outre les dispositions ci-dessus, sont autorisées les constructions et installations liées aux exploitations et activités d'horticulture, de pépiniériste ou équestres, à condition :

- qu'elles soient desservies par les réseaux et les voiries et ne génèrent pas de circulation des engins sur les voiries publiques qui ne sont pas adaptées à la dimension du matériel agricole,
- que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

✓ Les commerces et dépôts sont autorisés à condition :

- qu'ils soient liés aux activités autorisées,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

**1.2.1.3 Et en secteur Ab.**

✓ Les constructions liées à l'exploitation agricole, à condition :

- qu'elles soient accessibles par les chemins agricoles,
- qu'elles soient desservies par les réseaux et les voiries et ne génèrent pas de circulation des engins sur les voiries publiques qui ne sont pas adaptées à la dimension du matériel agricole,
- que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels, à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

✓ Les constructions à destination de logement limitées un logement par exploitation et à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous réserve :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et sont implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 30m), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.

✓ Les installations et constructions d'équipement et d'accueil du public, à usage de formation, de commerces et dépôts sont autorisés à condition :

- qu'ils soient liés aux activités agricoles autorisées,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

**1.2.1.4 Et en secteur Ap**

Aucune occupation, installation ou construction ne doit porter atteinte au paysage.

**1.2.3 Protections risques et nuisances**

**1.2.3.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

**1.2.3.2 Les éléments de patrimoine paysager :**

- arbres,
- bosquets
- vues paysagères,

identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme sont protégés.

**1.2.3.3 Conformément aux dispositions de l'article R151-41 :**

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE A**

- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions aux articles ci-après.

1.2.3.4 Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté 30 mai 1996 au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté sont insérés en annexe du PLU.

1.2.3.5 Protection des captages d'eau potable

Un captage d'eau potable instaure des périmètres de protection établis par l'arrêté préfectoral de DUP n°2010-01 du 07.01.2010 relatif au captage d'Ennery joint **en annexe – du règlement**.

1.2.3.6 Canalisation de transport de matières dangereuses

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation. Le plan ainsi que les coordonnées de la société GRTgaz chargée de l'exploitation et de la maintenance sur le territoire est inséré au chapitre – **Annexe-- du règlement**. Il convient de consulter GRTgaz dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz.

1.2.3.7 Réseau de transport d'électricité (RTE)

La zone est traversée par des ouvrages à haute et très haute tension (> 50 000 volts) du Réseau public de transport d'électricité représentés au document graphique. Leur appellation complète et leur niveau de tension sont reportés au chapitre -- **Annexe du règlement**, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire.

Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ainsi que pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des ouvrages de RTE.

1.2.3.8 Risques d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines :

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayée les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

1.2.3.9 Risque d'inondation pluvial par ruissellement

*Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une largeur de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.*

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE A**

*Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée. Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une largeur de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque.*

#### 1.2.3.10 Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles

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

## **2** Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **2.1** Volumétrie des constructions

#### **2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions

##### 2.1.1.1 Règle générale

- Habitation et bâtiments annexes : l'emprise au sol des constructions est limitée à 200m<sup>2</sup>.

- Autres constructions : l'emprise au sol des constructions est définie par les nécessités techniques d'exploitation.

Toutefois, la localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être conçues dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent notamment au regard des critères suivants :

- la topographie des lieux, afin de limiter les mouvements de terrain et de réduire l'impact visuel de la construction ;
- le caractère arboré du terrain, afin de limiter les espaces défrichés.

##### 2.1.1.2 Règles particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Aux équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

#### **2.1.2** Hauteurs

##### 2.1.2.1 Règle générale

- Construction d'habitation : La hauteur H des constructions destinées à l'habitation, mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder 7m.

- Autres constructions : La hauteur des constructions mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder 9m

##### 2.1.2.2 Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- constructions agricoles, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes et sous réserve d'un impact visuel limité;
- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie.

#### **2.1.3** Implantation par rapport aux voies :

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE A**

**2.1.3.1 Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées à 6m minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou chemins d'exploitation.

En outre, les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage

**2.1.3.2 Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- réalisation d'équipement ou d'ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, et aux réseaux publics d'infrastructure.

**2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

**2.1.4.1 Règle générale**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

En outre, les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

**2.1.4.2 Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Prise en compte de la morphologie paysagère afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux,
- Modification ou extensions de bâtiments dont l'implantation ne respecte les règles de la zone sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Constructions ou aménagements d'équipement public ou d'intérêt collectifs,
- Equipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

**2.2** Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions

**2.2.1 Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2.2.2 Aspect extérieur des constructions**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

En outre, une harmonisation des volumétries, des matériaux et des couleurs à l'échelle de la construction et de l'ensemble des installations et aménagements doit être respectée.

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE A**

#### La volumétrie

Le gabarit et les volumes des constructions doivent respecter l'équilibre du paysage et présenter des formes simples.

Les couleurs doivent être choisies au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction.

#### Les matériaux

Le choix des matériaux doivent répondre aux critères suivants :

- réduire l'impact visuel notamment par l'emploi du bois et de matériaux évitant la réflexion de la lumière,
- garantir la stabilité d'aspect dans le temps,
- présenter une composition propre à assurer l'intégration de la construction dans le paysage.

#### Toitures

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les édicules et installations techniques en toiture sont interdits.

#### Ouvrages et équipements

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée :

- Les coffrets, compteurs et autres dispositifs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle,
- Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets et stockages de matériaux ne devront pas être visibles.

### **2.2.3 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ou aux aménagements doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, avec lequel ladite construction doit s'harmoniser.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

### **2.2.4 Les clôtures**

Les clôtures doivent permettre le continuum de liaison écologique.

Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- d'une écohaie,
- doublée éventuellement d'un grillage à mailles de 15cm de côté minimum, posés à partir de 15cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

L'arase de la clôture sera de préférence parallèle à la pente générale du terrain ou de la rue. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire et devront être répartis uniformément sur la longueur de la clôture.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE A**

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert végétal qui caractérise la zone.

**2.3.1 Surface éco-aménageable**

2.3.1.1 La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

**2.3.2 Les plantations**

2.3.2.1 Les arbres

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

2.3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

2.3.2.3 Les aires de stationnement

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour quatre places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

2.3.2.4 Autres emplacements

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

**2.3.3 Matériaux de sol des stationnements sur la parcelle**

Les stationnements doivent être réalisés par des surfaces perméables de préférence végétalisées, par exemple en pavage à joints enherbés ou prairie renforcée. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

**2.3.4 Arbres, bosquets protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan**

Les constructions et aménagements doivent tenir compte des arbres prévus au document graphique du PLU qui doivent être conservés,

- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;

Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

**2.4 Stationnement**

2.4.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement

2.4.2 Les aires de stationnements doivent être plantés selon les indications aux articles 2.3.2.3, 2.3.3 et 2.3.4.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE A**

**3** Equipement et réseaux

**3.1** Desserte les voies publiques ou privées

**3.1.1** **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.1.1.1 Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic...),
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

3.1.1.2 Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

3.1.1.3 Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

**3.1.2** **Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

3.1.2.1 Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

3.1.2.2 Règles particulières

Habitat collectif, hébergement

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 2m<sup>2</sup> par logement ou unité d'hébergement avec une surface minimum de 8m<sup>2</sup>.

3.1.2.3 Collecte

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE A**

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

**3.2** Desserte par les réseaux

**3.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

**3.2.2 Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

*Règle générale*

**3.2.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

**3.2.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs règlementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

**3.2.3 Réseaux secs**

**3.2.3.1 Lignes et réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

**3.2.3.2 Antennes**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE N**

**ZONE NATURELLE**  
**COMPREND LES SECTEURS NH, NJ**

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

Nh correspond à la naturelle habitée  
Nj correspond à la zone naturelle avec jardins

**1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

Constructions et installations à destination de :

- ✓ Habitations à l'exception de celles qui peuvent être autorisées sous condition à l'article 1.2
  - ✓ Commerces et activités de services
  - ✓ Activités des secteurs secondaire et tertiaire
- Et en secteur Nh et Nj,
- ✓ Exploitation forestière

- ✓ Toute division ayant pour effet ou pour objet de créer un ou des lots constructibles à usage d'habitation
- ✓ Le stationnement des caravanes
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- ✓ Les dépôts et entrepôts autres que ceux liés à l'activité autorisée sous condition à l'article 1.2
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges
- ✓ Les habitations légères de loisirs
- ✓ Les aires de stationnement
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions autorisées, de voiries, ou de réseaux divers ou avec les aménagements paysagers des espaces non construits.

**1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

**1.2.1** Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, sont autorisés :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.
- Les équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

**1.2.1.1** Et en zone N

- ✓ Les constructions liées à l'exploitation forestière, à condition :
  - qu'elles soient accessibles par les chemins forestiers,
  - qu'elles soient desservies par les réseaux et les voiries et ne génèrent pas de circulation des engins sur les voiries publiques qui ne sont pas adaptées à la dimension du matériel forestier,
  - que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage ;
- ✓ les constructions à usage d'habitation limitées à 150m<sup>2</sup> d'emprise dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et sont implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 30m), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.
- ✓ Dans le secteur de taille et de capacité limité (STECAL) indiqué au PADD et au document graphique du règlement, sont autorisées :

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE N**

- Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, dans la limite de six emplacements.

#### **1.2.1.2 Et en secteur Nh**

L'extension et l'aménagement des habitations existantes régulièrement autorisées, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 200m<sup>2</sup>.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition,

- les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri,
- les constructions provisoires et les caravanes,
- les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60m<sup>2</sup>.

#### **1.2.1.3 Et en secteur Ni**

- Les abris de jardin limités à 6m<sup>2</sup>.

### **1.2.3 Protections risques et nuisances**

#### **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

#### **Les éléments de patrimoine paysager :**

- arbres,
- bosquets
- vues et franges paysagères

identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme sont protégés.

Conformément aux dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

Ils font l'objet de prescriptions aux articles ci-après.

#### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.**

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté sont insérés en annexe du PLU.

#### **Protection des captages d'eau potable**

Un captage d'eau potable instaure des périmètres de protection établis par l'arrêté préfectoral de DUP n°2010-01 du 07.01.2010 relatif au captage d'Ennery joint **en annexe – du règlement.**

#### **Canalisation de transport de matières dangereuses**

Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation. Le plan ainsi que les coordonnées de la société GRTgaz chargée de l'exploitation et de la maintenance sur le territoire est inséré au chapitre – **Annexe-- du règlement.** Il convient de consulter GRTgaz dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz.

#### **Réseau de transport d'électricité (RTE)**

La zone est traversée par des ouvrages à haute et très haute tension (> 50 000 volts) du Réseau public de transport d'électricité représentés au document graphique. Leur appellation complète et leur niveau de tension sont reportés au chapitre -- **Annexe du règlement**, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire.

## PLU D'ENNERY

### REGLES PARTICULIERES A LA ZONE N

Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ainsi que pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des ouvrages de RTE.

#### Risques d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines :

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayée les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

#### Risque d'inondation pluvial par ruissellement

*Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une largeur de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.*

*Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.*

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

#### Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles

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

#### Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

Tout remblai et toute construction seront interdits dans ces zones humides.

## **2** Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **2.1** Volumétrie des constructions

#### **2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions

##### 2.1.1.1 Règle générale

En zone N :

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE N**

L'emprise au sol des constructions est définie par les nécessités techniques d'exploitation. Toutefois, la localisation et l'emprise au sol des constructions sur le terrain doivent être déterminées dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent notamment au regard des critères suivants :

- la topographie des lieux, afin de limiter les mouvements de terrain et de réduire l'impact visuel de la construction ;
- le caractère arboré du terrain, afin de limiter les espaces défrichés.

En secteur Nh :

L'extension des constructions existante est limitée à 30% de l'emprise de la construction existante avant travaux

En secteur Nj :

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6m<sup>2</sup>.

#### **2.1.1.2 Règles particulières**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Aux équipement et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

#### **2.1.2 Hauteurs**

##### **2.1.2.1 Règle générale**

En zone N et secteur Nh :

- Construction d'habitation : La hauteur H des constructions destinées à l'habitation, mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder 7m.
- Autres constructions : La hauteur des constructions mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder 9m

En secteur Nj :

- La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 3m à l'égout du toit.

##### **2.1.2.2 Règles particulières**

En zone N et secteur Nh, des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- constructions forestières, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes et sous réserve d'un impact visuel limité;
- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie.

#### **2.1.3 Implantation par rapport aux voies :**

##### **2.1.3.1 Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées à 6m minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique ou chemins d'exploitation.

En outre, les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage

En secteur Nj

Les abris de jardin doivent être implantés doivent être édifiées à 3m minimum par rapport à l'alignement des voies, sentes ou chemins d'exploitation.

##### **2.1.3.2 Règles particulières**

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE N**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- réalisation d'équipement ou d'ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, et aux réseaux publics d'infrastructure.

#### **2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

##### **2.1.4.1 Règle générale**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres par rapport aux limites séparatives. En outre, les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

En secteur Nj

Les abris de jardin doivent être implantés en limite séparative ou à 2,5m minimum de la limite séparative.

##### **2.1.4.2 Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions ou aménagements d'équipement public ou d'intérêt collectifs,
- Equipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

## **2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **2.2.1 Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2.2.2 Aspect extérieur des constructions**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

En outre, une harmonisation des volumétries, des matériaux et des couleurs à l'échelle de la construction et de l'ensemble des installations et aménagements doit être respectée.

#### **2.2.2.1 La volumétrie**

Le gabarit et les volumes des constructions doivent respecter l'équilibre du paysage et présenter des formes simples.

#### **2.2.2.2 Les couleurs** doivent être choisies au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction.

#### **2.2.2.3 Les matériaux**

Le choix des matériaux doivent répondre aux critères suivants :

- réduire l'impact visuel notamment par l'emploi du bois et de matériaux évitant la réflexion de la lumière,
- garantir la stabilité d'aspect dans le temps,
- présenter une composition propre à assurer l'intégration de la construction dans le paysage.

#### **2.2.2.4 Toitures**

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE N**

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les édicules et installations techniques en toiture sont interdits.

#### **2.2.2.5 Abris de jardin**

Les abris de jardin doivent avoir un aspect soigné. Les revêtements et parois en tôles, plastiques et fibrociments sont interdits.

Leur intégration dans le paysage se fera par un entretien soigné des matériaux de revêtement et par le choix d'une teinte de revêtement se rapprochant des tons suivants :



RAL 6005

RAL 6014

RAL 7021

RAL 9014

#### **2.2.2.6 Ouvrages et équipements**

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

- Les coffrets, compteurs et autres dispositifs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle,
- Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets et stockages de matériaux ne devront pas être visibles.

#### **2.2.3 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ou aux aménagements doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, avec lequel ladite construction doit s'harmoniser.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

#### **2.2.4 Les clôtures**

Les clôtures doivent permettre le continuum de liaison écologique.

Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- d'une écohaie,
- doublée éventuellement d'un grillage à mailles de 15cm de côté minimum, posés à partir de 15cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

L'arase de la clôture sera de préférence parallèle à la pente générale du terrain ou de la rue. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire et devront être répartis uniformément sur la longueur de la clôture.

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtiés et abords des constructions**

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert végétal qui caractérise la zone.

#### **2.3.1 Surface éco-aménageable**

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE N**

2.3.1.1 La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

**2.3.2 Les plantations**

2.3.2.1 Les arbres

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 40m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

2.3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

2.3.2.3 Les aires de stationnement

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour quatre places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

2.3.2.4 Autres emplacements

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

**2.3.3 Matériaux de sol des stationnements sur la parcelle**

Les stationnements doivent être réalisés par des surfaces perméables de préférence végétalisées, par exemple en pavage à joints enherbés ou prairie renforcée. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

**2.3.4 Arbres, bosquets, franges paysagères protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan**

Les constructions et aménagements doivent tenir compte des arbres repérés au document graphique du PLU qui doivent être conservés.

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

**2.4 Stationnement**

**2.4.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement

**2.4.2** Les aires de stationnements doivent être plantés selon les indications aux articles 2.3.2.3, 2.3.3 et 2.3.4 ci-dessus.

**3 Equipement et réseaux**

**3.1 Desserte des voies publiques ou privées**

**3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE N**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **3.1.1.1 Accès**

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic...),
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

#### **3.1.1.2 Voirie**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

#### **3.1.1.3 Voirie en impasse**

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

### **3.1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

#### **3.1.2.1 Règle générale**

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

#### **3.1.2.2 Règles particulières**

##### **Habitat collectif, hébergement**

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 2m<sup>2</sup> par logement ou unité d'hébergement avec une surface minimum de 8m<sup>2</sup>.

#### **3.1.2.3 Collecte**

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

## **3.2 Desserte par les réseaux**

### **3.2.1 Eau potable**

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE N**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

**3.2.2 Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

*Règle générale*

**3.2.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

**3.2.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

**3.2.3 Réseaux secs**

**3.2.3.1 Lignes et réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

**3.2.3.2 Antennes**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UA**

**ZONE UA**

**VILLAGE**

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

**1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

- ✓ Constructions et installations à destination de :
  - Exploitation forestière
  - Commerce de gros,
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Industrie,
  - Entrepôt et locaux de stockages
- ✓ Les dépôts de toute nature
- ✓ Le stationnement des caravanes
- ✓ Les habitations légères de loisirs
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges
- ✓ Les affouillements et les exhaussements de sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- ✓ La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.

**1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

- 1.2.1** Les établissements ou installations à destination de commerces, d'activités de services, d'artisanat, de bureaux sont autorisés à condition :
- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains,
  - que leur surface de plancher n'excède pas 500m<sup>2</sup>,
  - qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone
- 1.2.2** Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition :
- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - La surface de plancher des établissements autorisés est limitée à 150 m<sup>2</sup>.
- 1.2.3** Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du secteur du Moutier.
- 1.2.4** Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) de protection et évolution des fermes.
- 1.2.5 Protections risques et nuisances**
- 1.2.5.1** Les éléments de patrimoine bâti et paysager :
- Fermes,
  - Maisons patrimoniales,

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UA**

- Murs anciens,
- Plantations d'alignement,

identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés.

1.2.5.2 Conformément aux dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions aux articles 2.2.5, 2.3.4.

1.2.5.3 Protection des captages d'eau potable

Un captage d'eau potable instaure des périmètres de protection établis par l'arrêté préfectoral de DUP n°2010-01 du 07.01.2010 relatif au captage d'Ennery joint en annexe du règlement.

1.2.5.4 Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles

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

**2** Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**2.1** Volumétrie des constructions

**2.1.1** **Emprise au sol maximale des constructions**

Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière,

Règles particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux transformations ou aménagement de constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à la règle générale,
- Aux abris de jardin dont la surface n'excède pas 10m<sup>2</sup> et limité à un abri par unité foncière,
- Aux constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Aux équipement et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

**2.1.2** **Hauteurs**

Règle générale

La hauteur H à l'égout des constructions, mesurée au point bas du terrain naturel, ne peut excéder 7m.

Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction.

La hauteur H à l'égout des constructions annexes à la construction principale ne peut excéder 3m.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UA**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectifs dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

**2.1.3 Implantation par rapport aux voies :**

**2.1.3.1 Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies de circulation publique ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

**2.1.3.2 Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Les constructions peuvent s'édifier en retrait pour,
  - o assurer la continuité bâtie avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Dans ce cas, l'alignement des voies ou la limite d'emprise des voies privées sera matérialisé par des bâtiments ou des murs de clôtures qui devront s'harmoniser avec les clôtures voisines et seront constitués d'un mur en maçonnerie pleine, d'une hauteur de 2m, sans pouvoir excéder la hauteur des clôtures contiguës, uniquement percé d'ouvertures strictement nécessaires à l'accès au terrain ;
  - o préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m.
- Construction ou aménagement réalisée dans les Fermes protégées par application des dispositions des articles L151-19 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace de la cour ou du jardin.
- Préservation ou mise en valeur des plantations d'alignement protégés par application des dispositions des articles L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation des arbres et des ensembles végétaux existants ou des milieux naturels ;
- Abri de jardin limités à 10m<sup>2</sup> et piscine non couverte,
- Constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

**2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

**2.1.4.1 Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales.

A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 3 mètres.

Les marges d'isolement doivent être respectées sur les autres limites séparatives.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

**2.1.4.2 Règles particulières**

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UA**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux,
- Prise en compte d'éléments du patrimoine bâti et paysager protégés identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 du Code de l'urbanisme,
- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m,
- Modifications ou extensions de bâtiments dont l'implantation ne respecte les règles de la zone sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Constructions ou aménagements d'équipement public ou d'intérêt collectifs,
- Abris de jardin limité à 10m<sup>2</sup> et piscine non couverte,
- Equipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

#### **2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

##### **2.1.5.1 Règle générale**

Aucune prescription.

##### **2.1.5.2 Règles particulières**

- Construction réalisée dans les Fermes protégées par application des dispositions des articles L151-19 et R151-41 du Code de l'urbanisme : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

## **2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **2.2.1 Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs anciens existants doivent être conservés de même que les éléments d'ornementation des façades.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

### **2.2.2 Aspect extérieur des constructions**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### **2.2.2.1 Les couleurs**

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UA**

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre » en des nuances de beiges d'ocres et de gris.

Les volets et autres menuiseries seront dans des tons de gris nuancés ou pastels.

La palette des portes, garde-corps, grilles et ferronneries est faites de teintes minérales ou végétales.

#### **Façades**

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les enduits ciments ou plastiques ne sont pas autorisés.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront jointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres recouvert d'un enduit total.

Les édicules et installations techniques sur façade sont interdits.

#### **2.2.2.2 Ouvertures**

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

A l'exception des portes de garage, les baies seront plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80cm de large elles pourront être carrées.

Les extensions, jardins d'hiver et vérandas doivent être composées avec leur façade de rattachement.

#### **2.2.2.3 Toitures**

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°. Elles doivent être recouvertes de petites tuiles plates, de couleur brun clair nuancé.

La tuile petit moule et l'ardoise ne sont autorisées que pour la réfection à l'identique ou l'extension des toitures existantes. La tuile mécanique et le bardeau d'asphalte ne sont autorisés pour la réfection à l'identique de toitures existantes.

Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruellée pourra couvrir la tranche de la tuile.

Pour les toitures en tuiles plates, les faitages seront réalisés avec des tuiles faitières scellées au mortier avec embarrures et crêtes en mortier.

Les châssis vitrés en toiture seront entièrement encastrés et posés dans la moitié inférieure des toits, de dimensions maximums : 0.80 m de largeur et 1.00 m de hauteur et plus hauts que larges.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en petites tuiles plates.

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UA**

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas et jardins d'hiver,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants

Les édifices et installations techniques en toiture doivent être intégrés dans le plan de toiture.

#### **2.2.2.4 Ouvrages et équipements annexes aux constructions**

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et depuis les propriétés voisines.

- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle,
- Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.
- Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être visibles de la rue.

#### **2.2.3 Les clôtures**

Toute édification ou modification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les claustras et autres dispositifs ajourés ou non, souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

##### **2.2.3.1 Murs anciens et murs en pierres**

Tous les murs de clôture en pierre doivent être conservés. Seules peuvent être autorisées les ouvertures strictement nécessaires à la desserte de terrain et sous réserve de ne pas compromettre la préservation du mur.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur et de matériaux (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doivent être conservés et au besoin, réparés.

##### **2.2.3.2 Clôtures en limite de rue**

###### **Cas général**

Elles doivent être constituées d'un mur plein d'une hauteur minimum de 2mètres, réalisé

- soit en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux,
- Soit en en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et/ou gratté fin, ton pierre.

Leur hauteur minimale sera de 2m sans pouvoir excéder la hauteur des clôtures voisines si elles sont supérieures à 2m.

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisées dans le prolongement du bâtiment seront de même nature et de même teinte que celui-ci.

Les murs seront couverts de tuiles scellées formant un chaperon à une ou deux pentes ou d'un chaperon en pierre ou d'un couronnement exécuté en ciment et chaux, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 3 cm.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UA**

L'arase du mur sera de préférence parallèle à la pente générale de la rue. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire.

En secteur d'OAP de la rue du Moutier

La clôture en limite de rue devra être constituée d'un barreaudage métallique, sans redans, de teinte foncée et de hauteur 1,80m maximum.

**2.2.3.3** Portails

Les portails seront exclusivement en bois peint à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

**2.2.3.4** Clôtures en limite séparative

Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- soit d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte foncée,
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux,
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché et/ou gratté fin ton pierre.

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale du terrain. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire.

Il est vivement recommandé de réaliser des clôtures ou parties de clôture permettant le continuum de liaison écologique : grillages posés sans muret de soubassement, à mailles de 15cm de côté minimum, posés à partir de 15cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol de la clôture, par exemple.

**2.2.3.5** Les enduits, revêtements

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

**2.2.4** **Abris de jardins**

Les abris de jardin doivent avoir un aspect soigné. Les revêtements et parois en tôles, plastiques ou fibrociments sont interdits.

**2.2.5** **Fermes, maisons patrimoniales et murs protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.**

Les dispositions ci-après s'appliquent complémentaires aux dispositions des articles 2.3.1 à 2.3.3.

Les fermes, maisons patrimoniales et murs protégés doivent être impérativement conservés ou reconstruits à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Seuls sont autorisés les travaux sur bâtiments sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation de ses caractéristiques esthétiques ou historiques. Pour bénéficier de cette disposition, un bâtiment doit avoir au moins trois côtés fermés.

Les édicules et installations techniques en toiture sont interdites.

Les cours de ferme doivent être préservés :

- la pose de clôtures à l'intérieur des cours est interdite,
- les constructions aménagements ou installations devront respecter l'harmonie du bâti existant,
- en cas d'extension des constructions existantes, l'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'emprise de l'extension est de nature à compromettre l'espace de la cour.

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UA**

Les fermes pourront être percées de nouvelles baies dans les parties de murs situés à l'alignement des rues sous réserve que les caractéristiques esthétiques, architecturales, historiques et traditionnelles au Vexin desdites fermes sont préservées.

#### **2.3** Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert végétal qui caractérise la zone.

##### **2.3.1** Surface éco-aménageable

2.3.1.1 La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

2.3.1.2 50% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre d'un seul tenant.

##### Cas particulier :

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur d'OAP du Moutier.

##### **2.3.2** Les plantations

###### 2.3.2.1 Les arbres

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus. Les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol inférieure ou égale à 1,20m peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :

- par un arbre de haute tige ayant un tronc de 21cm minimum de circonférence à un mètre du sol,
- ou par une arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 100m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

##### Cas particulier :

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur d'OAP du Moutier.

###### 2.3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

###### 2.3.2.3 Les aires de stationnement

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour trois places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

###### 2.3.2.4 Autres emplacements

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

##### **2.3.3** Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle

Les allées et stationnements doivent être réalisés en matériaux perméables tels que pavage à joints enherbés ou type « evergreen » ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UA**

privilégiés. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

#### **2.3.4 Arbres alignés et remarquables protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan**

Ces arbres doivent être préservés :

- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol

### **2.4 Stationnement**

#### **2.4.1 Cas général**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

##### En secteur d'OAP de la rue du Moutier

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être compatible avec l'OAP. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

#### **2.4.2 Les aires de stationnements doivent être plantés selon les indications aux articles 2.3.2.3, 2.3.3 et 2.3.4 ci-dessus.**

## **3 Equipement et réseaux**

### **3.1 Desserte les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### **3.1.1.1 Accès**

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..),
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

##### **3.1.1.2 Voirie**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UA**

**3.1.1.3** Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

La longueur cumulée des voies en impasse ou des accès particuliers est limitée à **20** mètres.

La largeur des voies en impasse ne peut excéder 4.5 mètres.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

**3.1.2** **Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

**3.1.2.1** *Règle générale*

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

**3.1.2.2** *Règles particulières*

Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 2m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 8m<sup>2</sup>.

Collecte

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

**3.2** Desserte par les réseaux

**3.2.1** **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

**3.2.2** **Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

*Règle générale*

**3.2.2.1** Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

**3.2.2.2** Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UA**

constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

**3.2.3 Réseaux secs**

**3.2.3.1 Lignes et réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

**3.2.3.2 Antennes**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UG**

**ZONE UG**  
**COMPREND LE SECTEUR UGa**

**QUARTIERS PAVILLONNAIRES**  
**AUTOUR DU VILLAGE**

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

**1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

- ✓ Constructions et installations à destination de :
  - Exploitation forestière
  - Commerce de gros,
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Industrie,
  - Entrepôt et locaux de stockages
- ✓ Les dépôts de toute nature
- ✓ Le stationnement des caravanes
- ✓ Les habitations légères de loisirs
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement
- ✓ Les affouillements et les exhaussements de sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- ✓ La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.

**1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

**1.2.1** Les établissements ou installations à destination de commerces, d'activités de services, d'artisanat, de commerces et bureaux sont autorisés à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains,
- que leur surface de plancher n'excède pas 100m<sup>2</sup>,
- qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone

**1.2.2** Les éléments de patrimoine paysager :

- Plantations d'alignement,
- Arbres isolés

identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés.

Conformément aux dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions à l'article 2.3.4.

**1.2.3** **Protections risques et nuisances**

**1.2.3.1** Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UG**

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté 30 mai 1996 au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté sont insérés en annexe du PLU.

#### 1.2.3.2 Protection des captages d'eau potable

Un captage d'eau potable instaure des périmètres de protection établis par l'arrêté préfectoral de DUP n°2010-01 du 07.01.2010 relatif au captage d'Ennery joint **en annexe – du règlement**.

#### 1.2.3.3 Réseau de transport d'électricité (RTE)

La zone est traversée par des ouvrages à haute et très haute tension (> 50 000 volts) du Réseau public de transport d'électricité représentés au document graphique. Leur appellation complète et leur niveau de tension sont reportés au chapitre -- **Annexe du règlement**, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire.

Il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ainsi que pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire situés dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des ouvrages de RTE.

#### 1.2.3.4 Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles

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

## **2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1 Volumétrie des constructions**

#### **2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions**

##### 2.1.1.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière,

##### 2.1.1.2 Règles particulières

*En secteur UGa,*

Un dépassement de 17% des règles de hauteur et d'emprise pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive peut être autorisé. Les conditions d'application de la majoration sont fixées en annexe.

*Les règles générales du présent article ne s'appliquent pas :*

- Aux transformations ou aménagement de constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à la règle générale,
- Aux abris de jardin dont la surface n'excède pas 10m<sup>2</sup> et limité à un abri par unité foncière,
- Aux constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Aux équipement et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

#### **2.1.2 Hauteurs**

##### 2.1.2.1 Règle générale

La hauteur H à l'égout des constructions, mesurée au point bas du terrain naturel, ne peut excéder 7m.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UG**

**2.1.2.2** Règles particulières

- Secteur UGa : les extensions ou reconstructions ne peuvent dépasser la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur H à l'égout des constructions annexes à la construction principale et abris de jardin ne peut excéder 3m.
- Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectifs dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

**2.1.3** **Implantation par rapport aux voies :**

**2.1.3.1** Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à 4 mètres minimum des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

**2.1.3.2** Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Préservation ou mise en valeur des plantations d'alignement protégés par application des dispositions des articles L151-19 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation des arbres et des ensembles végétaux existants ou des milieux naturels ;
- Abri de jardin limités à 10m<sup>2</sup> et piscine non couverte,
- Constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

**2.1.4** **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

**2.1.4.1** Règle générale

Les constructions peuvent être édifiées en limites latérales ou en retrait en respectant une marge d'isolement de 3.5mètres minimum.

Les marges d'isolement doivent être respectées sur les autres limites séparatives.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

**2.1.4.2** Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m.
- Modification ou extensions de bâtiments dont l'implantation ne respecte les règles de la zone sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Constructions ou aménagements d'équipement public ou d'intérêt collectifs,

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UG**

- Abri de jardin limité à 10m<sup>2</sup> et piscine non couverte,
- Equipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

**2.2** Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions

**2.2.1 Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**2.2.2 Aspect extérieur des constructions**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

**2.2.2.1 Les couleurs**

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre » en des nuances de beiges d'ocres et de gris.

Les volets et autres menuiseries seront dans des tons nuancés ou pastel.

La palette des portes, garde-corps, grilles et ferronneries est faites de teintes minérales ou végétales.

Façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront jointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres recouvert d'un enduit total.

Les édicules et installations techniques sur façade sont interdits.

**2.2.2.2 Ouvertures**

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

Les extensions, jardins d'hiver et vérandas doivent être composées avec leur façade de rattachement.

**2.2.2.3 Toitures**

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UG**

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45 °. Elles doivent être recouvertes de petites tuiles plates ou petit moule, de couleur brun clair nuancé.

La tuile petit moule et l'ardoise ne sont autorisées que pour la réfection à l'identique ou l'extension des toitures existantes.

Pour les toitures en tuiles plates, les façtages seront réalisés avec des tuiles faitières scellées au mortier avec embarrures et crêtes en mortier.

Les châssis vitrés en toiture seront entièrement encastés.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas et jardins d'hiver,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants

Les édifices et installations techniques en toiture dans le plan de toiture.

**2.2.2.4 Ouvrages et équipements annexes aux constructions**

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et depuis les propriétés voisines.

- Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle,
- Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.
- Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être visibles de la rue.

**2.2.3 Les clôtures**

Toute édification ou modification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les claustras et autres dispositifs ajourés ou non, souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

**2.2.3.1 Clôtures en limite de rue**

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UG**

- Leur hauteur devra être comprise entre 1,20m et 2m.
  - En secteur UG, elles seront constituées :
    - Soit d'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,5m réalisé en pierre apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduites. Seules sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain. Le mur sera couvert de tuiles scellées formant un chaperon à un ou deux pentes ou d'un couronnement exécuté en ciment, d'une épaisseur de 10 à 12 cm avec un faible débord de chaque côté de 3cm.
    - Soit d'un mur d'une hauteur minimum d'1m réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduites surmonté d'une grille à barreaudage droit de teinte d'une hauteur n'excédant pas 1m.
    - Soit d'une haie vive (voir conseils annexés) doublant éventuellement une grille à barreaudage de teinte foncée.
  - En secteur UGa, elles seront constituées :
    - Soit d'une grille à barreaudage de teinte foncé sans muret de soubassement,
    - Soit d'une haie vive (voir conseils annexés) doublant éventuellement une grille à barreaudage de teinte foncée,
- Les murets existants en clôture peuvent être préservés et rénovés.

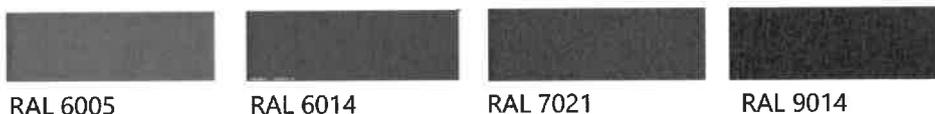
L'arase du mur sera de préférence parallèle à la pente générale de la rue. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire.

#### 2.2.3.2 Clôtures en limite séparative

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage fixé sur les supports métalliques de même teinte. Ces derniers seront fixés en terre. La hauteur de ce grillage sera de 1,80 maximum. Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie vive.

#### 2.2.3.3 Couleurs des clôtures

La clôture, le portail et le portillon seront de même teinte et se rapprocheront des tons suivants :



#### 2.2.3.4 Portails

Les portails seront exclusivement en bois peint à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

#### 2.2.3.5 Clôtures en limite séparative

Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage, posé sans soubassement, de teinte vert foncé

L'arase de la clôture sera de préférence parallèle à la pente générale du terrain. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire.

Il est vivement recommandé de réaliser des clôtures ou parties de clôture permettant le continuum de liaison écologique : grillages posés sans muret de soubassement, à mailles de 15cm de côté minimum, posés à partir de 15cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol de la clôture, par exemple.

#### 2.2.4 **Les enduits, revêtements**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UG**

Les enduits ciments ou plastiques ne sont pas autorisés.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

#### **2.2.5 Abris de jardins**

Les abris de jardin doivent avoir un aspect soigné. Les revêtements et parois en tôles, plastiques ou fibrociments sont interdits.

#### **2.2.6 Murs anciens protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.**

Les éléments protégés doivent être impérativement conservés ou reconstruits à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Seuls sont autorisés les travaux sur murs sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment.

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert végétal qui caractérise la zone.

#### **2.3.1 Surface éco-aménageable**

2.3.1.1 La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

2.3.1.2 26% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre d'un seul tenant.

2.3.1.3 Les espaces en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives peuvent être pris en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

#### **2.3.2 Les plantations**

##### **2.3.2.1 Les arbres**

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus. Les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol inférieure ou égale à 1,20m peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :

- par un arbre de haute tige ayant un tronc de 21cm minimum de circonférence à un mètre du sol,
- ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 100m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

##### **2.3.2.2 Les haies**

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

##### **2.3.2.3 Les aires de stationnement**

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UG**

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour trois places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

**2.3.2.4** Autres emplacements

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

**2.3.3** **Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle**

Les allées et stationnements doivent être réalisés en matériaux perméables tels que pavage à joints enherbés ou type « evergreen » ou autre procédé drainant et les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

**2.3.4** **Arbres alignés et remarquables protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan**

Ces arbres doivent être préservés :

- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol

**2.4** **Stationnement**

**2.4.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement

**2.4.2** Les aires de stationnements doivent être plantés selon les indications aux articles 2.3.2.3, 2.3.3 et 2.3.4 ci-dessus.

**3** **Equipement et réseaux**

**3.1** **Desserte les voies publiques ou privées**

**3.1.1** **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.1.1.1** Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic...),
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),

les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**3.1.1.2** Voirie

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UG**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

**3.1.1.3** Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

La longueur cumulée des voies en impasse ou des accès particuliers est limitée à **20** mètres.

La largeur des voies en impasse ne peut excéder 4.5 mètres.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

**3.1.2** **Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

**3.1.2.1** *Règle générale*

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

**3.1.2.2** *Règles particulières*

Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 2m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 8m<sup>2</sup>.

Collecte

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

**3.2** Desserte par les réseaux

**3.2.1** **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

**3.2.2** **Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

*Règle générale*

**3.2.2.1** Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

**3.2.2.2** Eaux pluviales

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UG**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs règlementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

**3.2.3 Réseaux secs**

3.2.3.1 Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

3.2.3.2 Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UI**

**ZONE UI**  
**COMPREND LES SECTEURS UI1 UI2 UI3**

**ZONE D'ACCUEIL**  
**DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

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

Ui1 correspond au secteur de LA CHAPELLE-SAINT-ANTOINE

Ui2 correspond au secteur des PORTES DU VEXIN

Ui3 correspond au secteur du PARC DE L'HERMITAGE

**1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

- ✓ Le stationnement des caravanes
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- ✓ Les habitations légères de loisirs
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges
- ✓ Les affouillements et les exhaussements de sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

**Et, en secteur Ui2 et Ui3 :**

- ✓ Les installations classées soumises à autorisation

**Et, en secteur Ui1 et Ui2**

- ✓ Constructions et installations à destination de :
  - Hébergement

**1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

- 1.2.1** Les constructions à destination de logement sont autorisées sous réserve :
- Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 120m<sup>2</sup>.
- 1.2.2** Les dépôts sont autorisés à condition :
- qu'ils soient liés aux activités autorisées,
  - qu'ils s'intègrent dans des locaux adaptés sans remettre en cause la qualité de l'environnement et ne soient pas visibles des espaces et des voies publiques.
- 1.2.3** Les éléments de patrimoine bâti et paysager:
- Plantations d'alignement,
- identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés.
- 1.2.4** Charte environnementale en secteur Ui2
- Les aménagements installations et constructions font l'objet de prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementale par la Charte environnementale annexée au PLU.
- 1.2.5** Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du secteur rue de la Chapelle Saint-Antoine.
- 1.2.6** **Protections risques et nuisances**
- 1.2.6.1** Canalisation de transport de matières dangereuses
- Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation. Le plan ainsi que les coordonnées de la société GRTgaz chargée de l'exploitation et de la maintenance sur le territoire est inséré au chapitre – **Annexe-- du règlement**. Il convient de consulter GRTgaz dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz.

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UI**

#### **1.2.6.2 Risques d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines :**

Un liseré graphique sur le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire où des carrières souterraines ont été localisées.

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines de calcaire.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes carrières souterraines ou à ciel ouvert et remblayée les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

#### **1.2.6.3 Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles**

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

## **2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1 Volumétrie des constructions**

#### **2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions**

##### **2.1.1.2 Règle générale**

###### **En secteur Ui1 :**

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière,

###### **En secteur Ui2 :**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

###### **Majorations**

Un dépassement de 20% de la règle d'emprise est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et d'exemplarité énergétique ou en énergie positive. Les conditions pour justifier de l'exemplarité sont précisées en annexe du règlement.

###### **En secteur Ui3 :**

- les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des secteurs d'implantation délimitées au document graphique du PLU
- l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie totale du terrain situé dans la zone.

##### **2.1.1.3 Règles particulières**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Aux équipement et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UI**

**2.1.2 Hauteurs**

Règle générale

**En secteur Ui1** : La hauteur H à l'égout des constructions, mesurée au point bas du terrain naturel, ne peut excéder 9m.

**En secteur Ui2 et Ui3** : La hauteur H à l'égout des constructions, mesurée au point bas du terrain naturel, ne peut excéder 12m.

Règles particulières

Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectifs dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

**2.1.3 Implantation par rapport aux voies :**

2.1.3.1 Règle générale

**En secteur Ui1** : les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6m par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

**En secteur Ui2** : les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 7,5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes.

**En secteur Ui3** : les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des secteurs d'implantation délimités au document graphique du PLU.

2.1.3.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

**Et, en secteur Ui3 :**

- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux,
- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m.

**2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

2.1.4.1 Règle générale

**En secteur Ui1** : Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 4 mètres.

Les marges d'isolement doivent être respectées sur les autres limites séparatives.

**En secteur Ui2** : Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 4 mètres minimum.

**En secteur Ui3** : les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des secteurs d'implantations délimités au document graphique du PLU. Elles peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou à défaut, une marge d'isolement de 4m par rapport à celle-ci s'applique.

Les marges d'isolement doivent être respectées sur les autres limites séparatives.

2.1.4.2 Longueur de vue

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UI**

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

#### **2.1.4.3 Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions ou aménagements d'équipement public ou d'intérêt collectifs,
- Equipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

#### **Et, en secteur Ui3 :**

- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux,
- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m.
- Modification ou extensions de bâtiments dont l'implantation ne respecte les règles de la zone sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances règlementaires par rapport aux limites séparatives.

## **2.2** Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### **2.2.1 Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Et, en secteur Ui2,** les aménagements, constructions et installations doivent permettre un bon équilibre entre les espaces construits, artificialisés et végétaux dans la parcelle.

**Et, en secteur Ui3,** les réhabilitations ou les modifications doivent être menées dans le respect des qualités architecturales des constructions existantes qui doivent être préservées.

### **2.2.2 Aspect extérieur des constructions**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### **En secteur Ui2 :**

Un projet architectural d'angle avec un traitement soigné de chaque façade sur voie doit être conçu pour les bâtiments des parcelles situées aux angles des voies publiques.

Façades : elles doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Elles devront comporter des parties en bois (bardage ou clins par exemple) ou en matériaux naturels (zinc, briques, pierres naturelles par exemple).

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne.

#### Matériaux

Sont proscrits :

## **PLU D'ENNERY** **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UI**

- Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois),
- les matériaux bruts destinés à être revêtu (parpaings),
- les panneaux en béton préfabriqué,
- les édicules et installations techniques sur façade.

### Couleurs

Les teintes de revêtement des façades métalliques devront être nuancées avec dominantes de gris / beige foncé à l'exclusion du noir et anthracite.

### Ouvertures / éclairage des bâtiments

Les ouvertures doivent permettre un apport en lumière naturelle dans le bâtiment. Elles doivent être particulièrement étudiées, en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations. Pour les parties bureaux le rapport de la surface d'ouverture à la surface de la pièce devra être supérieur à 1/6.

Facteur de lumière de jour minimal requis :

- bureaux et pièces de vie : > 2,0% sur 80% de la surface,
- ateliers : > 1,5% sur 90% de la surface.

### Toiture

La toiture du bâtiment sera à double pente ou en terrasse végétalisée.

Pour les parties de bâtiment situées en décrochage de volume de bâtiment plus important (zone de bureaux par exemple) la toiture de cette partie de bâtiment sera en toiture végétalisée.

Les garde-corps des toitures terrasse doivent être traités comme une continuité de la façade. Ils pourront être réalisés par une remontée d'acrotère.

Les autres toitures devront avoir une pente de 13% minimum à 25% maximum. Les toitures en étanchéité (bande goudronnées) sont interdites. Les gardes -corps sur les toitures à pente sont interdits.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur une ombrière, un auvent ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.



### **2.2.3 Ouvrages et équipements annexes aux constructions**

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sera recherchée.

- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle,
- Les ouvrages et installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur une ombrière, un auvent ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.
- Les locaux emplacements ou bennes destinés à collecter et stocker les déchets ne doivent pas être visibles de la rue et doivent respecter une marge en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UI**

**Et en secteur Ui2**, il sera en outre créé autour de l'aire de stockage, un pare-vue réalisé en clins de bois, ou avec un matériau en cohérence d'aspect avec le revêtement du bâtiment ou avec une haie vive et dense.

### **2.2.3 Les clôtures**

Toute édification ou modification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

#### **2.2.3.2 Clôtures**

- Les clôtures doivent être réalisées en treillis à maille simple rectangulaire, sans soubassement, de couleur verte. Elles seront de hauteur maximale 2mètres et devront être uniformes sur toute la périphérie de la parcelle.
- Elles doivent être doublée de haies. (CF article 2.3.2 Plantations ci-après).
- Les portails seront de mêmes hauteur et couleur que les clôtures.
- L'arase de la clôture sera de préférence parallèle à la pente générale du terrain ou de la rue. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire et devront être répartis uniformément sur la longueur de la clôture.
- Pour les parcelles ou parties de parcelles où s'effectuera le stockage des matériaux, des clôtures bois d'une hauteur de 2 m sont requises.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert végétal qui caractérise la zone.

### **2.3.1 Surface éco-aménageable**

2.3.1.1 La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

2.3.1.2 En secteur Ui2,

#### Coefficient de pleine terre

20% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre d'un seul tenant.

Les espaces en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives peuvent être prise en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

#### Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à 0,25, soit une surface de biotope représentant 25% minimum de la superficie du terrain.

Les coefficients de pondération sont les suivants :

- Espace de pleine terre : 1
- Toiture végétalisée : 0,8

Définition et modalités de calcul de la surface éco-aménageable sont indiquées en annexes du règlement.

### **2.3.2 Les plantations**

#### **2.3.2.1 Les arbres**

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 150m<sup>2</sup> de terrain.

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UI**

#### En secteur Ui1 et Ui3

Au sud de la Chapelle Saint-Antoine et dans le parc de l'Hermitage, les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes :

- Les arbres doivent être conservés,
- Les arbres d'une dimension inférieure peuvent être remplacés par des plantations équivalentes dont le tronc mesurera 25cm de circonférence à un mètre du sol.
- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

#### 2.3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

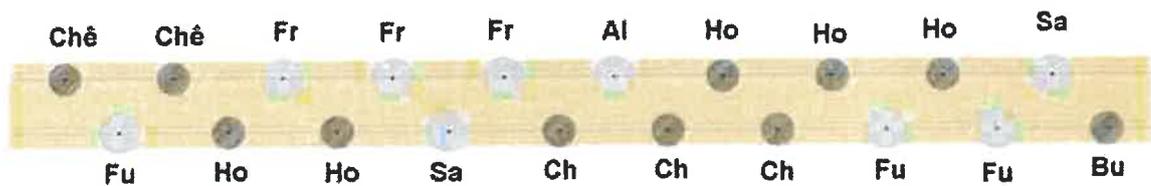
Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

En zone Ui2 : outre les prescriptions ci-dessus,

Les haies des parcelles situées en limite de zone doivent être des haies brise-vents, constituées :

- d'une ligne plantée d'arbres ou grands arbustes caducs,
- d'une ligne plantée d'arbustes persistants et caducs en mélange.



**Chê : Chêne rouvre ou pédonculé ; FR : Frêne ou Erable champêtre ; Al : Alisier Blanc ; Ho : Houx ; Sa : Saule ; Fu : Fusain d'Europe ; Ch : Charme commun ; Bu : buis**

Les haies le long de la limite mitoyenne entre parcelle et espace public seront aménagées sur une bande plantée de 2,5 mètres de largeur minimum et constituée d'arbres en cépées intégrant un sous étage arbustif bas filtrant les vues vers l'intérieur de la parcelle.

#### 2.3.2.3 Les prairies

Les surfaces végétalisées des parcelles non traitées en haies seront constituées de prairies de fauche tardive.

La composition du mélange grainier exclusivement de végétaux indigènes est donné en annexe du règlement.

#### 2.3.2.4 Les aires de stationnement

Il sera planté au moins un arbre pour quatre places de stationnement créées. Cette prescription est complémentaire aux indications de l'article 2.3.2.1.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

#### 2.3.2.5 Autres emplacements

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UI**

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

**2.3.3 Matériaux de sol des stationnements sur la parcelle**

En secteur Ui2, les stationnements doivent être réalisés par des revêtements perméables, en pavage enherbés.

Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

**2.3.4 Arbres alignés prévus par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan**

Les constructions et aménagements doivent tenir compte des arbres en alignement indiqués au document graphique du PLU.

**2.4 Stationnement**

**2.4.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

**2.4.2** Les aires de stationnements doivent être plantés selon les indications aux articles 2.3.2.4 et 2.3.3 ci-dessus.

**3 Equipement et réseaux**

**3.1 Desserte des voies publiques ou privées**

**3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.1.1.1 Accès**

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic...),
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**3.1.1.2 Voirie**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

**3.1.1.3 Voirie en impasse**

## ***PLU D'ENNERY***

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UI**

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

#### **3.1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

##### **3.1.2.1 Règle générale**

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

##### **3.1.2.2 Collecte**

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

##### **3.1.2.3 Règles particulières**

Les containers destinés au stockage et à la collecte des déchets d'activités doivent être situés dans la parcelle et non visibles depuis l'espace public.

Un local pour le stockage des déchets spécifiques à l'activité de l'entreprise (ex : copeaux de bois ou de métal, solvants, peintures, huiles usagées, emballages et autres déchets industriels spéciaux) doit être prévu.

Ces locaux devront être accessibles pour l'enlèvement et prendre en compte les contraintes liées à la collecte des déchets spécifiques.

## **3.2 Desserte par les réseaux**

### **3.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **3.2.2 Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

*Règle générale*

#### **3.2.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### **3.2.2.2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales de voiries et parking sont séparées des eaux pluviales de toitures et d'espaces verts.

*EAUX PLUVIALES DES VOIRIES*

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales des voiries dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UI**

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

#### *EAUX PLUVIALES DE TOITURES*

Les eaux pluviales de toitures doivent être réutilisées pour les usages techniques du site (arrosage, nettoyage, autre).

Un réservoir enterré d'une contenance de 5m<sup>3</sup> minimum doit permettre de les collecter.

Le trop-plein de la cuve est dirigé vers des noues d'infiltration qui seront réalisées le long des limites de la parcelle. Le profil de ces noues sera très évasé.

Ces dispositifs de noues sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

### **3.2.3 Réseaux secs**

#### **3.2.3.1 Lignes et réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

#### **3.2.3.2 Antennes**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UP**

**ZONE UP**  
**COMPREND LES SECTEURS UPm, UPh, UPc**

**ZONE DANS LAQUELLE LES CONSTRUCTIONS**  
**ONT UNE FONCTION D'ACCUEIL DU PUBLIC**

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

UPm, destinée aux établissements de santé et d'actions sociales.

UPh, destinée aux établissements d'hôtellerie liés ou non à des activités de santé ou d'actions sociales.

UPc, destinée aux équipements d'intérêt collectif.

**1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

✓ Constructions et installations à destination de :

- Exploitation forestière
- Artisanat,
- Commerce,
- Industrie,
- Entrepôt et locaux de stockages

✓ Les dépôts de toute nature

✓ Le stationnement des caravanes

✓ Les habitations légères de loisirs

✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes

✓ Les carrières

✓ Les décharges

✓ Les affouillements et les exhaussements de sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

✓ La démolition de bâtiments et de clôtures dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.

**1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

**1.2.1 Les installations classées** pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont autorisées à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- La surface de plancher des établissements autorisés est limitée à 150 m<sup>2</sup>.

**1.2.2 Les constructions à destination d'habitation** sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à la vocation de la zone et aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.

**1.2.2 En secteur UPh, les établissements ou installations à destination de commerces de détail** sont autorisés à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains,
- que leur surface de plancher n'excède pas 500m<sup>2</sup>,
- qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone

# PLU D'ENNERY

## REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UP

### 1.2.3 Protections risques et nuisances

#### Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- Murs anciens,
- Plantations d'alignement,
- Marre,

identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 et L151\_23 du Code de l'urbanisme sont protégés.

Conformément aux dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions aux articles 2.3.4.

#### Risque d'inondation pluvial par ruissellement

Des axes de ruissellement sont identifiés aux documents graphiques,

*Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une largeur de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.*

*Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.*

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

#### Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles

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

## 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie des constructions

#### 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

##### Règle générale

**En secteur UPh et UPm:** l'emprise au sol est limitée à celle des constructions existantes.

##### Règle particulière

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

#### 2.1.2 Hauteurs

##### Règle générale

La hauteur H à l'égout des constructions, mesurée au point bas du terrain naturel, ne peut excéder 10m.

##### Règles particulières

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UP**

La hauteur H à l'égout des constructions annexes à la construction principale ne peut excéder 3m.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectifs dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

**2.1.3 Implantation par rapport aux voies :**

2.1.3.1 Règle générale

**En secteur UPh et UPm** : sans objet

**En secteur UPc** : les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- Soit en retrait de 6 mètres.

2.1.3.2 Règles particulières

**En secteur UPc** : des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

**2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

2.1.4.1 Règle générale

**En secteur UPh et UPm** : sans objet

**En secteur UPc** : les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 6 mètres.

Les marges d'isolement doivent être respectées sur les autres limites séparatives.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

2.1.4.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Modification de bâtiments dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve:
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- Constructions ou aménagements d'équipement public ou d'intérêt collectifs,
- Equipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

**2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

2.1.5.1 Règle générale

**En secteur UPc** : toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

**2.2** Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UP**

**2.2.1 Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs anciens existants doivent être conservés de même que les éléments d'ornementation des façades.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions doivent être menées dans le respect du présent article.

**2.2.2 Aspect extérieur des constructions en secteur UPm et UPh**

Les constructions doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

**2.2.2.1 Les couleurs**

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre » en des nuances de beiges d'ocres et de gris.

Les volets et autres menuiseries seront dans des tons de gris nuancés ou pastels.

La palette des portes, garde-corps, grilles et ferronneries est faites de teintes minérales ou végétales.

**Façades**

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les enduits ciments ou plastiques ne sont pas autorisés.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront jointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres recouvert d'un enduit total.

Les édicules et installations techniques sur façade sont interdits.

**2.2.2.2 Ouvertures**

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

A l'exception des portes de garage, les baies seront plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80cm de large elles pourront être carrées.

Les extensions, jardins d'hiver et vérandas doivent être composées avec leur façade de rattachement.

## ***PLU D'ENNERY***

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UP**

#### **2.2.2.3 Toitures**

Les toitures à pente doivent être entre 35° et 45 °.

La tuile petit moule et l'ardoise ne sont autorisées que pour la réfection à l'identique ou l'extension des toitures existantes.

Pour les toitures en tuiles plates, les façages seront réalisés avec des tuiles faitières scellées au mortier avec embarrures et crêtes en mortier.

Les châssis vitrés en toiture seront entièrement encastrés et posés dans la moitié inférieure des toits, de dimensions maximums : 0.80 m de largeur et 1.00 m de hauteur et plus hauts que larges.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en petites tuiles plates.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas et jardins d'hiver,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants

Les édifices et installations techniques en toiture doivent être intégrés au plan de toiture.

#### **2.2.2.4 Cas particulier**

Des aspects extérieurs différents de ceux fixés ci-dessus peuvent être acceptée dans le cas suivant :

- Construction faisant œuvre d'architecture contemporaine et intégrée dans le paysage urbain.

#### **2.2.2.5 Ouvrages et équipements annexes aux constructions**

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et depuis les propriétés voisines.

- Les coffrets, compteurs et boites aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle,
- Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.
- Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être visibles de la rue.

#### **2.2.3 Les clôtures**

Toute édification ou modification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les claustras et autres dispositifs ajourés ou non, souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

#### **2.2.3.1 Murs anciens et murs en pierres**

Tous les murs de clôture en pierre doivent être conservés. Seules peuvent être autorisées les ouvertures strictement nécessaires à la desserte de terrain et sous réserve de ne pas compromettre la préservation du mur.

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UP**

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur et de matériaux (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doivent être conservés et au besoin, réparés.

#### **2.2.3.2 Clôtures en limite de rue**

Les clôtures doivent s'inscrire en continuité de hauteur et d'aspect avec les clôtures limitrophes.

**En secteur UP<sub>h</sub> et UP<sub>m</sub>**, elles doivent être constituées d'un mur plein d'une hauteur minimum de 2mètres, sans pouvoir excéder la hauteur des clôtures voisines si elles sont supérieures à 2m et réalisé :

- soit en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux
- Soit en en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et/ou gratté fin, ton pierre.

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisées dans le prolongement du bâtiment seront de même nature et de même teinte que celui-ci.

Les murs seront couverts de tuiles scellées formant un chaperon à une ou deux pentes ou d'un chaperon en pierre ou d'un couronnement exécuté en ciment et chaux, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 3 cm.

L'arase du mur sera de préférence parallèle à la pente générale de la rue. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire.

**En secteur UP<sub>c</sub>** : les clôtures peuvent être constituées d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte foncée d'une hauteur maximum de 2m.

#### **2.2.3.3 Portails**

Les portails seront exclusivement en bois peint à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

#### **2.2.3.4 Clôtures en limite séparative**

Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- soit d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte foncé
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché et/ou gratté fin ton pierre.

L'arase de la clôture sera de préférence parallèle à la pente générale du terrain. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire.

Il est vivement recommandé de réaliser des clôtures ou parties de clôture permettant le continuum de liaison écologique : grillages posés sans muret de soubassement, à mailles de 15cm de côté minimum, posés à partir de 15cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol de la clôture, par exemple.

#### **2.2.3.5 Les enduits, revêtements**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

#### **2.2.4 Murs protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.**

Les dispositions ci-après s'appliquent complémentaires aux dispositions des articles 2.2.2 et 2.2.3

Les murs protégés doivent être impérativement conservés ou reconstruit à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UP**

**2.2.5 Monuments classés au titre des monuments historiques et des sites**

Tout édifice classé au titre des monuments historiques et des sites ne peut être détruit, déplacé ou être l'objet de travaux sans autorisation délivrée par le Préfet de région, selon la procédure de travaux prévue par les articles R.621-11 à 14 du Code du patrimoine.

**2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert végétal qui caractérise la zone.

**2.3.1 Surface éco-aménageable**

2.3.1.1 La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

2.3.1.2 50% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre d'un seul tenant.

**2.3.2 Les plantations**

**2.3.2.1 Les arbres**

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus. Les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol inférieure ou égale à 1,20m peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :

- par un arbre de haute tige ayant un tronc de 21cm minimum de circonférence à un mètre du sol,
- ou par une arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 100m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

**2.3.2.2 Les haies**

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

**2.3.2.3 Les aires de stationnement**

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour trois places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

**2.3.2.4 Autres emplacements**

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

**2.3.3 Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle**

Les allées et stationnements doivent être réalisés en matériaux perméables tels que pavage à joints enherbés, sables stabilisés,... Les matériaux d'origine naturelle seront privilégiés. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules et aux places destinées aux personnes à mobilité réduite.

**2.3.4 Arbres alignés et remarquables protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan**

## **PLU D'ENNERY**

### **REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UP**

Ces arbres doivent être préservés :

- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol

#### **2.4 Stationnement**

- 2.4.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement
- 2.4.2** Les aires de stationnements doivent être plantés selon les indications aux articles 2.3.2.3, 2.3.3 et 2.3.4 ci-dessus.

### **3 Equipement et réseaux**

#### **3.1 Desserte les voies publiques ou privées**

##### **3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### **3.1.1.1 Accès**

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic...),
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

##### **3.1.1.2 Voirie**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

##### **3.1.1.3 Voirie en impasse**

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

**PLU D'ENNERY**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UP**

**3.1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

**3.1.2.1 Règle générale**

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

**3.1.2.2 Règles particulières**

Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 2m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 8m<sup>2</sup>.

Collecte

Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

**3.2 Desserte par les réseaux**

**3.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

**3.2.2 Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

*Règle générale*

**3.2.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

**3.2.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs règlementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

**3.2.3 Réseaux secs**

**3.2.3.1 Lignes et réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

**3.2.3.2 Antennes**

***PLU D'ENNERY***  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE UP**

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

*PLU D'ENNERY*  
*ANNEXES DU REGLEMENT*

**III - ANNEXES DU REGLEMENT**



## **PLU D'ENNERY**

### **ANNEXES DU REGLEMENT**

#### **INDICATIONS GRAPHIQUES**

##### **Zones du PLU**

En application de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite les zones urbaines et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger d'Ennery.

Il précise pour chacune d'elle :

- l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées,
- en fonction de certaines situations locales, il définit les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées
- dans certains cas, il prévoit l'interdiction de construire.

##### Zones A

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

##### Zones N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune à protéger en raison :

- 1° De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique ;
- 2° De l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° De leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

##### Zones U

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Sont classés en zone urbaine, 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.

##### **Emplacements réservés**

Par application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme,

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Les documents graphiques font apparaître :

- Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,
- Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

##### **Espaces boisés classés (L113-1) et éléments de paysage protégés (L151-23) :**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, arbres isolés, arbres en alignement, haies ou réseau de haies, ensembles arborés, espaces paysagers protégés, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. En application de l'article L113-1, le PLU identifie et localise les espaces boisés classés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création d'éléments de paysage protégés.

## PLU D'ENNERY ANNEXES DU REGLEMENT

Ils font partie des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques que le règlement identifie, localise et délimite, et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés (L113-1) ou les éléments de paysage (L151-23) sont soumis à déclaration préalable. Toutefois, conformément à l'article L421-4, une déclaration préalable n'est pas requise dans les cas suivants (R421-23-2 du code de l'urbanisme) :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis ou des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L. 312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L. 113-2 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

### ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DU PAYSAGE PROTEGES

Le règlement met en œuvre les mesures de protection des éléments de paysage par application de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Ces éléments sont localisés sur le document graphique du PLU.

Le but recherché à travers ces protections est la sauvegarde d'éléments de paysage, construits ou non, qui sont spécifiques à la commune et lui confèrent son caractère. Il s'agit de :

#### *Fermes anciennes, maisons patrimoniales protégés*

Ils font partie des éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural que le règlement identifie et localise et pour lesquels il définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

#### *Murs anciens*

Ils font partie des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural dans des secteurs que le règlement délimite et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

#### En quoi consistent ces protections

Les protections visent principalement à éviter la disparition des constructions témoins de l'architecture rurale du Vexin et de son histoire qui caractérisent le paysage d'Ennery :

Tous travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques, fonctionnelles ou pour des raisons sanitaires.

Les travaux sur des bâtiments, constructions annexes ou clôtures doivent éviter toute dégradation de ces éléments protégés, et dans tous les cas, les travaux entrepris devront viser à conserver ou à retrouver le caractère originel des bâtiments ou éléments bâtis considérés.

## PLU D'ENNERY ANNEXES DU REGLEMENT

### SURFACES ECO-AMENAGEABLES

#### Surface éco-aménageable, définition

La surface éco-aménageable est la partie de terrain servant de station végétale ou assumant d'autres fonctions pour l'écosystème.

Coefficient de biotope par surface (CBS) : Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérée en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. (Article L151-22 du Code de l'urbanisme).

Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre. (R151-43)

En application de l'article L. 151-22, dans le présent règlement du PLU d'Ennery, les surfaces éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière, correspondent aux surfaces de pleine terre et aux dispositifs de construction végétalisés tels que toitures végétalisées.

#### Calcul du coefficient de biotope par surface :

Dans certaines zones, un coefficient de biotope est mis en place.

Coefficient de biotope = (surface éco aménageable) / (surface de la parcelle)

La surface de biotope est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui se situent sur la parcelle, suivant la formule suivante et en appliquant les coefficients de pondération présentés ci-dessous :

$$\text{Surface éco-aménageable (SE)} \\ = \\ (\text{surface de pleine terre} \times 1) + (\text{surface de toiture végétalisée} \times 0,8) + (\text{surface de façade végétalisée} \times 0,7)$$

Nota : la surface de biotope ne se substitue pas à l'obligation de surface minimum d'espace vert en pleine terre, l'obligation de surface minimum de biotope se rajoute à celle-ci.

#### Coefficient de pondération pour le calcul de la surface éco-aménagée

Surface éco-aménageable	Coefficient de pondération appliqué
Espace de pleine terre	1 (1m <sup>2</sup> de pleine terre = 1m <sup>2</sup> de surface éco-aménagée)
Toiture végétalisée	0,8 (0,8m <sup>2</sup> de surface de toiture végétalisée = 0,8m <sup>2</sup> de surface éco-aménagée)
Façade végétalisée	Sans objet

Espaces végétalisés de pleine terre : il s'agit d'espaces végétalisés non bâti, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, pouvant comprendre des bassins et des noues végétalisés.

Les aires de stationnement en surface et leur accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

Toiture végétalisée : pour être considérée comme végétalisée au sens du présent PLU, une toiture devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Offrir un couvert végétal permanent et pérenne
- Présenter une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,30m

Façade végétalisée : pour être considérée comme végétalisée au sens du présent PLU, une façade devra offrir un couvert végétal permanent et pérenne. Une structure spécifique pourra éventuellement adossée à la façade.

#### Modalité de calcul

**PLU D'ENNERY**  
**ANNEXES DU REGLEMENT**

Le CBS définit la part des surfaces éco-aménageables présentes sur l'unité foncière du projet (SE) et la surface totale de l'unité foncière (ST).

Description du type de surface	Coefficient de pondération	Surfaces éco-aménageable en m <sup>2</sup>
Surface de pleine terre	x 1	
Surface de toiture végétalisée	x 0,8	
Total surfaces éco-aménageables (SE)		
Surface du terrain (ST)		
CBS = SE/ST		

**Exemple 1**

Description du type de surface	Coefficient de pondération	Surfaces éco-aménageable en m <sup>2</sup>
20% minimum de surface de pleine terre (haies, noues d'infiltration)	200 x 1	200
Surface de toiture végétalisée (partie bureau)	60 x 0,8	48
Total surfaces éco-aménageables (SE)		248
Surface du terrain (ST)		1000
CBS = SE/ST		0,248
CBS requis		0,25

**Dans cet exemple, le bâtiment ne respecte pas le CBS. Le projet est à revoir.**

**Exemple 2**

Description du type de surface du projet	Coefficient de pondération	Surfaces éco-aménageable en m <sup>2</sup>
20% minimum de surface de pleine terre (haies, noues d'infiltration)	500 x 1	500
Surface de toiture végétalisée (partie bureaux)	170 x 0,8	136
Total surfaces éco-aménageables (SE)		636
Surface du terrain (ST)		2500
CBS = SE/ST		0,2544
CBS requis		0,25

**Dans cet exemple le CBS minimum de 0,25 est respecté. Le projet est ok pour la surface minimale de pleine terre et pour la surface minimale de biotope**

# PLU D'ENNERY

## ANNEXES DU REGLEMENT

### PLANTATIONS

Des plantations d'arbres sont prescrites dans le règlement des zones.

La notion de plantation équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer les conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus.

#### Constitution des éco-haies

Les haies sont une valeur écologique dans laquelle la diversité biologique doit être privilégiée.

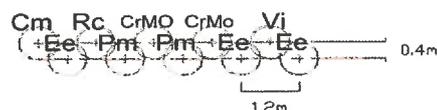
En conséquence, **l'utilisation en continu d'une même essence végétale est interdite,**

L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est impérative pour assurer une diversité et un équilibre végétal.

ci-après sont proposés des exemples permettant la réalisation d'éco-haie et l'introduction d'une végétation adaptée au climat de la vallée de l'Oise et du Vexin.

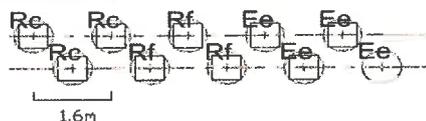
#### Exemple d'associations d'espèces végétales pour la constitution d'éco-haies

Eco-haie type 1  
paillage 0,50x0,50



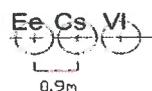
Fourniture végétaux	Taille
Cm: Cornus mas	60/80 tff
CrMo: Crateagus monogyna	60/80 tff
Ee: Euonymus europaeus	60/80 tff
Pm: Prunus mahaleb	80/100 tff
Vi: Viburnum lantanum	60/80 tff
Rc: Rosa canina	60/80 tff

Eco-haie type 2  
paillage 0,50x0,50



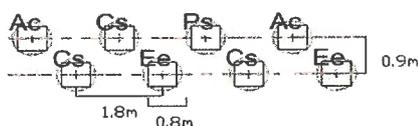
Fourniture végétaux	Taille
RC: Rosa canina	40/60 tff
Rf: Rhamnus frangula	40/60 tff
Ee: Euonymus europaeus	40/60 tff

Eco-haie type 3  
paillage 0,50x0,50



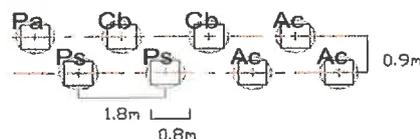
Fourniture végétaux	Taille
VI: Viburnum lantanum	60/80 tff
Cs: Cornus sanguinea	60/80 tff
Ee: Euonymus europaeus	60/80 tff

Eco-haie type 4  
paillage 0,50x0,50



Fourniture végétaux	Taille
Ps: Prunus spinosa	90/120 tff
Cs: Cornus sanguinea	60/80 tff
Ee: Euonymus europaeus	60/80 tff
Ac: Acer campestre	120/150 bal

Eco-haie type 5  
paillage 0,80x0,80



Fourniture végétaux	Taille
Pa: Prunus avium	300/350 bal
Cb: Carpinus betulus	250/300 bal
Ac: Acer campestre	300/350 bal
Ps: Prunus spinosa	200/250 tff

## PLU D'ENNERY ANNEXES DU REGLEMENT

**Liste d'arbustes pour compositions de haies, orientées vers la rue ou à l'intérieur des jardins qui peuvent aussi être insérés pour orner des haies de type sauvage :**

- Choisia ternata
- Cornus mas
- Cotoneaster franchetii
- Hibiscus syriacus
- Prunus laurocerasus « Rotundifolia »
- Exocorda X macrantha
- Weigelia florida
- Deutzia gracilis
- Philadelphus purpurescens
- Cotinus coggygrya
- Physocarpus
- Prunus padus
- Viburnum opulus
- Prunus lusitanica « Angustifolia »
- Buxus sempervirens
- Cornus alba « variegata »
- Cornus contraeversa
- Spiraea thumbergii
- Kerria japonica
- Chaenomeles japonica
- Amelanchier lamarcki
- Viburnum plicatum
- Deutzia calycosa
- Spiraea japonica « Little Princess »
- Exochorda racemosa « Protara »
- Spiraea X bumalda « Coccinea »
- Viburnum X bodnantense « Dawn »
- Osmarea burkwoodi
- Rhodotypos scandens
- Viburnum plicatum mariesii

### **Autres arbres et arbustes entrant dans la composition des haies:**

**Alisier blanc** Sorbus aria (C),  
**Buis à feuilles rondes** Buxus rotundifolia (P),  
**Noisetier à fruits** Corylus avellana (C),  
**Cornouiller** Cornus sanguinea ou C. mas (C),  
**Coronille** Coronilla (C),  
**Houx commun** Ilex aquifolium (P),  
**Laurier tin** Viburnum tinus (P),  
**Lilas** Syringa (C),  
**Nerprun alaterne** Rhamnus alaternus (P),  
**Rosiers arbustifs** Rosa rugosa et hybrides rugosa

### **Petits fruits :**

Groseillier, ribes, cassis, framboisier,  
**Saule pourpre nain** Salix purpurea (C),  
**Seringas** Philadelphus (C),  
**Sorbier** Sorbus aucuparia (C),  
**Spirée** Spirea (C),  
**Sureau rouge** Sambucus racemosa (C),  
**Troène** ligustrum artrovirens (P),  
**Viorne obier** Viburnum opulus (C),

*Pour des plantations à l'intérieur des jardins ou pour constituer des haies séparatives, les végétaux pourront provenir de variétés horticoles, couramment dénommées végétaux d'ornement en raison d'un effet « décoratif » plus recherché.*

### **Arbres isolés**

**Alisier blanc** Sorbus aria,  
**Alisier torminal** Sorbus torminalis  
**Aulne glutineux** Alnus glutinosa  
**Charme commun** Capinus betulus,  
**Erable sycomore** Acer pseudoplatanus,  
**Frêne commun** Fraxinus exelsior,  
**Chêne pédonculé** Quercus robur  
**Chêne sessile** Quercus petraea  
**Noyer**, Juglans  
**Merisier**, Prunus avium  
**Hêtre** Fagus salvatica,  
**Orme** Ulmus Resistans,  
**Sorbier** Sorbus aucuparia,  
**Saule argenté** Salix alba  
**Saule marsault** Salix caprea  
**Tilleul** Tilia cordata

### **Arbres fruitiers**

Pommiers variétés locales : « Belle de Pontoise, Belle Fille, Bénédicte, Châtaigner, Colapuy, Court-pendu gris, Faro, Gros Locard, Reinette Abry »  
Pommiers variétés classiques : « Belle de Boskoop, Cox's Orange, Grand Alexandre, Reine des reinettes, Reinette clochard, Reinette de Caux, Reinette grise du Canada, Transparente de Croncels »  
Poiriers variétés classiques : « Beurré Hardy, Conférence, Curé, Doyenné du Comice, Louise Bonne d'Avranches »  
Prunier variété locale : « Reine-Claude tardive de Chambourcy »  
Pruniers variétés classiques : « Mirabelle de Nancy, Reine-Claude d'Oullins, Reine-Claude Dorée, Reine-Claude violette, Quetsche commune »  
Cerisier variété locale : « Montmorency »  
Cerisiers variétés classiques : « Anglaise Hâtive, Early Rivers, Géant d'Hedelfingen, Hâtif burlat, Napoléon »  
Cognassier « Champion »  
Noyer « Parisienne »

## PLU D'ENNERY

### ANNEXES DU REGLEMENT

#### Coupes et abattages d'arbres

Les termes de coupe et abattage doivent être interprétés comme suit :

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture ou d'entretien des jardins, espaces arborés ou boisés.

L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation arboré, boisé ou forestières.

C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

#### OCCUPATIONS DU SOL

##### Affouillement - exhaussement de sol :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

##### Installation classée :

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories de rubriques :

- l'emploi ou stockage de certaines substances (ex. toxiques, dangereux pour l'environnement...).
- le type d'activité (ex. : agroalimentaire, bois, déchets ...)

La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs :

- d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- de contrôle ;
- de sanction.

Sous l'autorité du Préfet, ces opérations sont confiées à l'Inspection des Installations Classées qui sont des agents assermentés de l'Etat.

## *PLU D'ENNERY*

### *ANNEXES DU REGLEMENT*

#### **Lotissement :**

Selon l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

L'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme précise que les règles contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.115-6.

## **VOIRIE**

#### **Alignement**

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public (ou affecté à l'usage public) et le domaine privé, quelque soit la régularité de son tracé.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public (ou affecté à l'usage public).

#### **Voie**

L'emprise d'une voie publique (ou ouverte au public) est délimitée par l'alignement.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

#### **Voie privée**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

#### **Voie en impasse :**

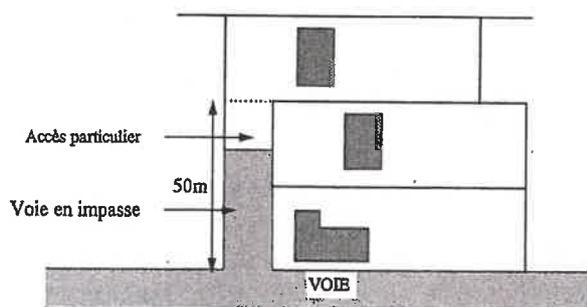
Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

La longueur des voies en impasse et des accès communs peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

## PLU D'ENNERY ANNEXES DU REGLEMENT

### Accès particulier

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



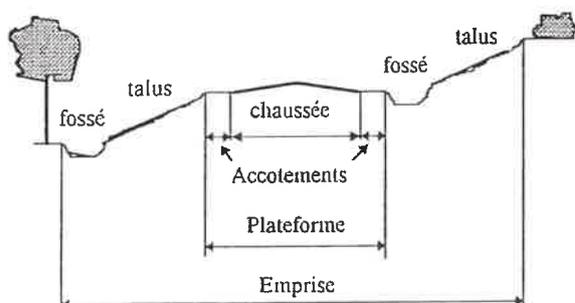
### Zone non aedificandi :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les limites de cette zone figurent au document graphique du PLU.

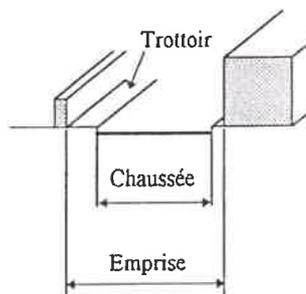
### Emprise et plate forme d'une voie

L'emprise d'une voie publique ou ouverte au public est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

*Principe de voie insérée en milieu naturel ou de caractère paysager*



*Principe de voirie urbaine*



### Voirie et réseau divers

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, les réseaux liés aux nouvelles technologies.

## TERRAINS

### Parcelle :

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

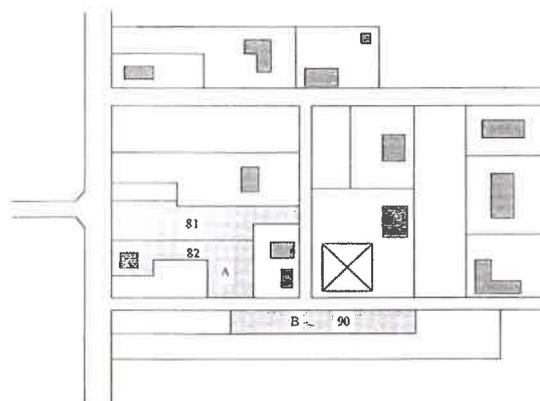
### Terrain ou propriété foncière :

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

### Exemple ci-contre :

Les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur XYZ constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.



## PLU D'ENNERY ANNEXES DU REGLEMENT

### Superficie du terrain

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

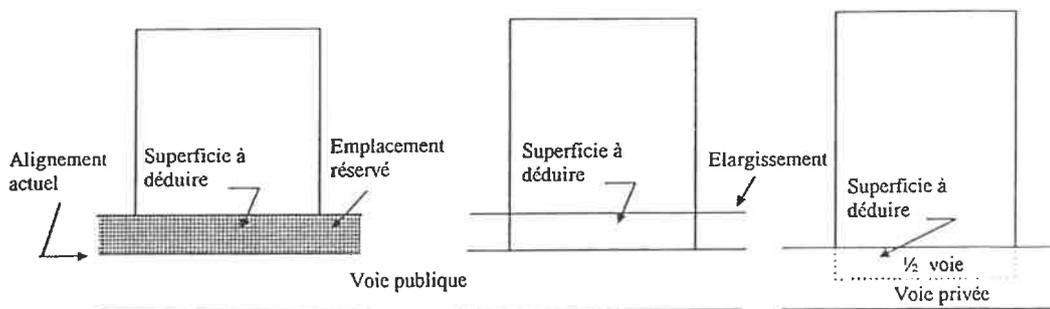
- La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

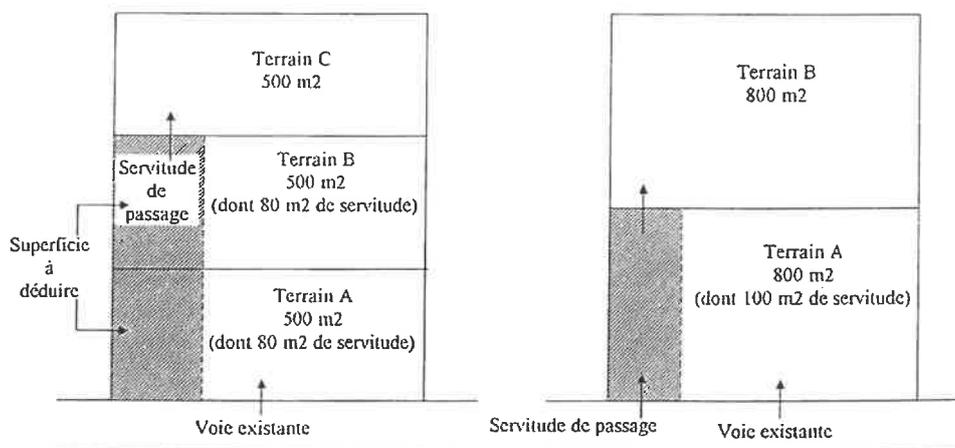
- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement des voies.
  - dans un élargissement ou un retrait à l'alignement prévu au P.L.U.
  - dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).
- La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du Coefficient d'emprise au sol affecté à la partie cédée.

Le règlement peut prévoir dans des cas particuliers (propriété située dans deux zones urbaines à vocation semblable), un assouplissement pour permettre d'éviter certains cas d'inconstructibilité non justifiée (voir exemples).

### Superficie de terrain déterminant les droits à construire (coefficient d'emprise au sol)



La partie de terrain destinée à être incorporée dans le domaine public ou ouverte au public est déduite.



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C) Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

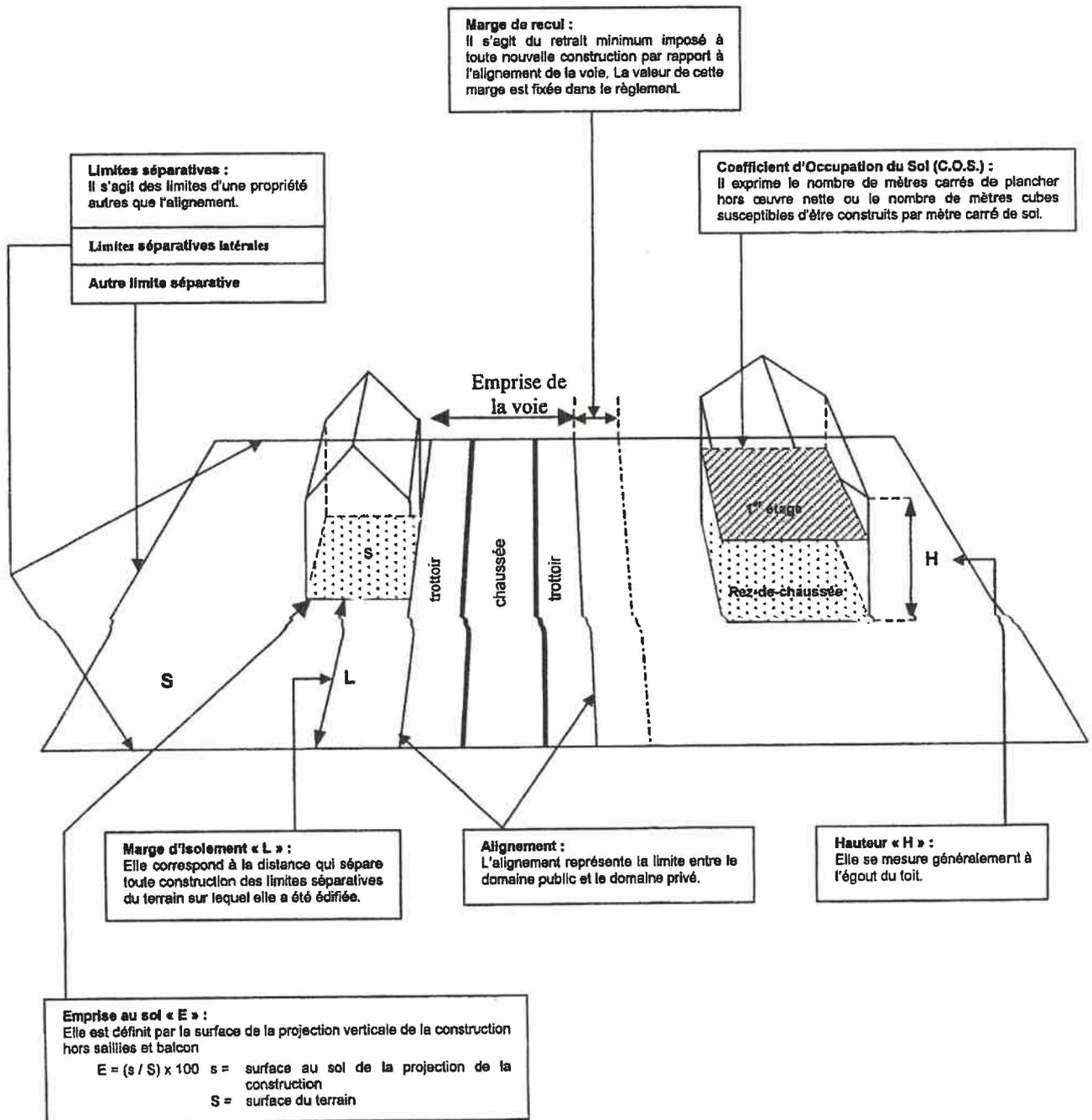
La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

**PLU D'ENNERY**  
**ANNEXES DU REGLEMENT**

**IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**



**Construction**

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article R421-1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

## PLU D'ENNERY ANNEXES DU REGLEMENT

### Construction annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, ombrière, abri ou kiosque de jardin, abri à vélo,...

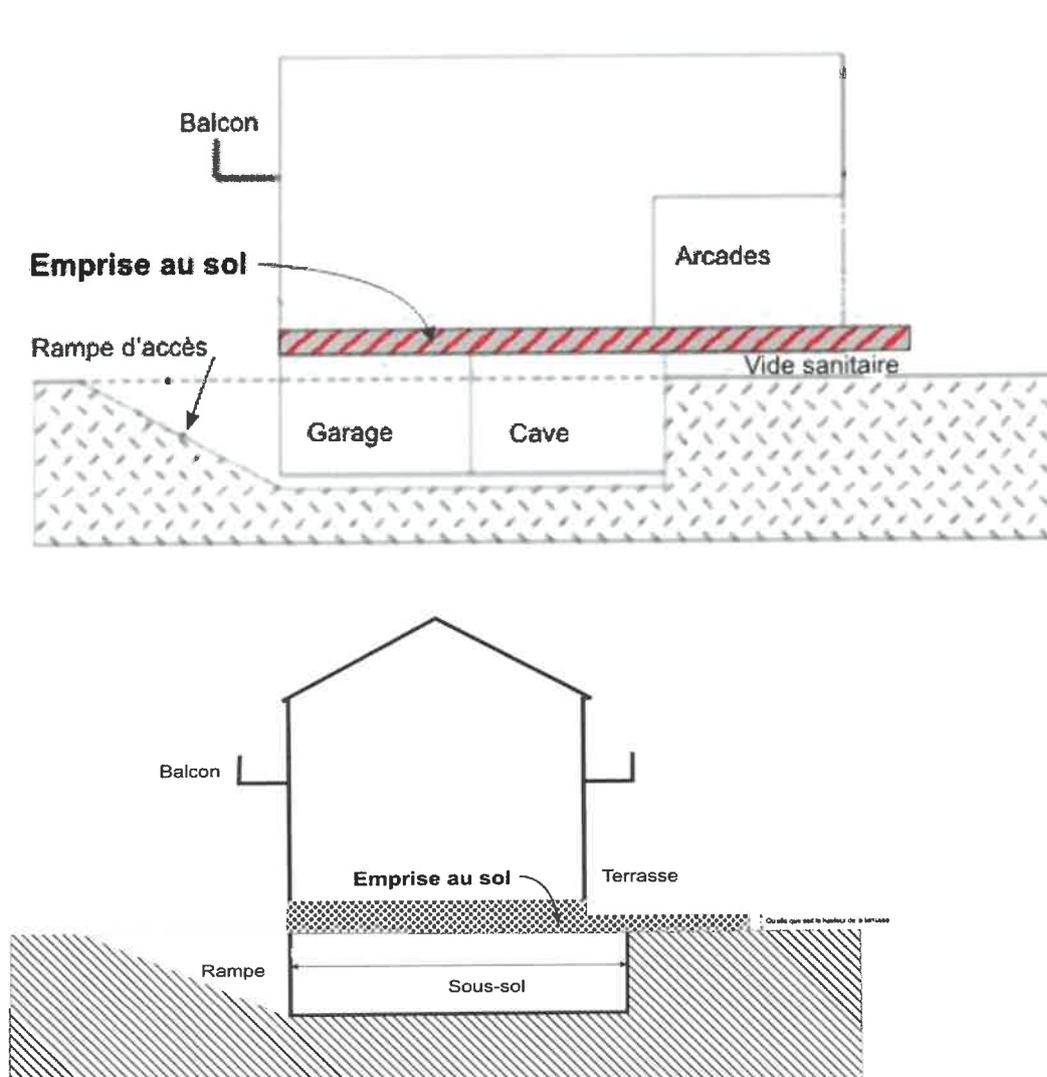
### Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le coefficient d'emprise est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain pour référence.

### Emprise au sol



### Implantation des constructions par rapport aux voies

Le règlement définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes,

## PLU D'ENNERY ANNEXES DU REGLEMENT

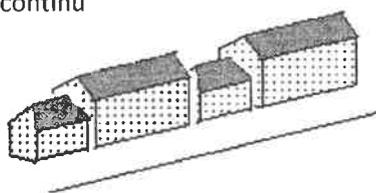
chemins ou sentes, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (certificat d'urbanisme, lotissement, AFU autorisées, etc...).

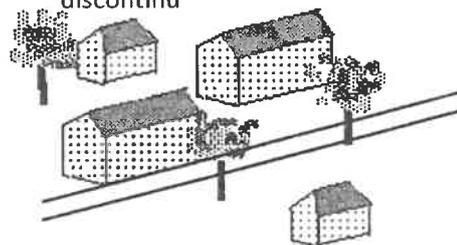
Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant l'approbation du PLU.

Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

### 1.1.1.1.1 Constructions implantées en ordre continu



### 1.1.1.1.2 Constructions implantées en ordre discontinu



### Constructions situées en 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> front

La construction la plus proche de l'alignement est dite de « 1<sup>er</sup> front ». Les constructions situées en arrière de cette première construction sont dites de « 2<sup>ème</sup> front ».

#### Alignement :

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

#### 1.1.1.1.3 Limites séparatives du terrain

Il s'agit des limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

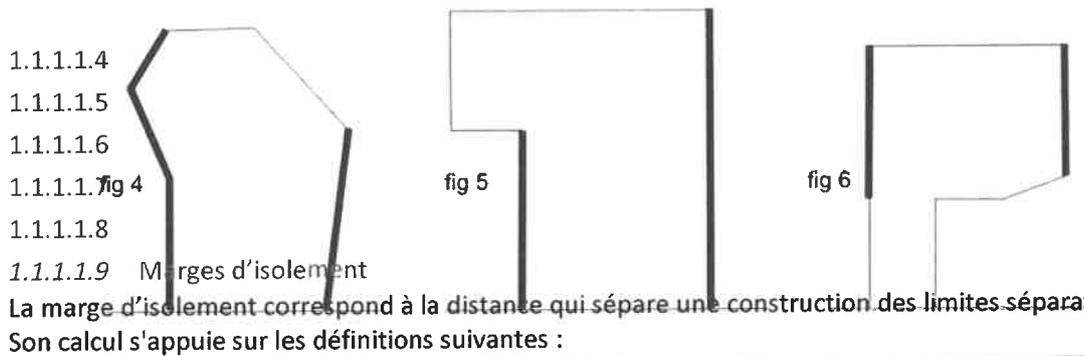
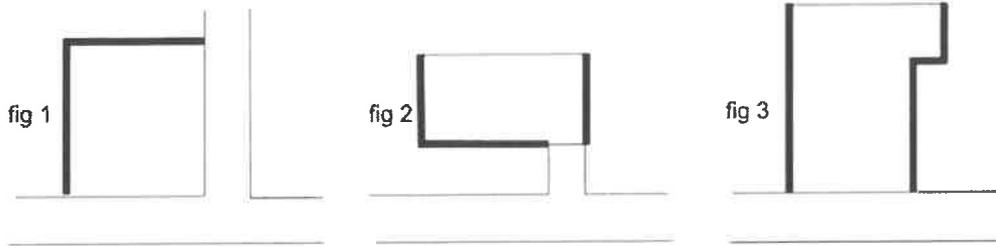
- les limites latérales
- les limites de fond de terrain.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5 ci-après).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6 ci-après).

## PLU D'ENNERY ANNEXES DU REGLEMENT

Exemples (les limites latérales figurent en gras) :



### Distance minimale

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

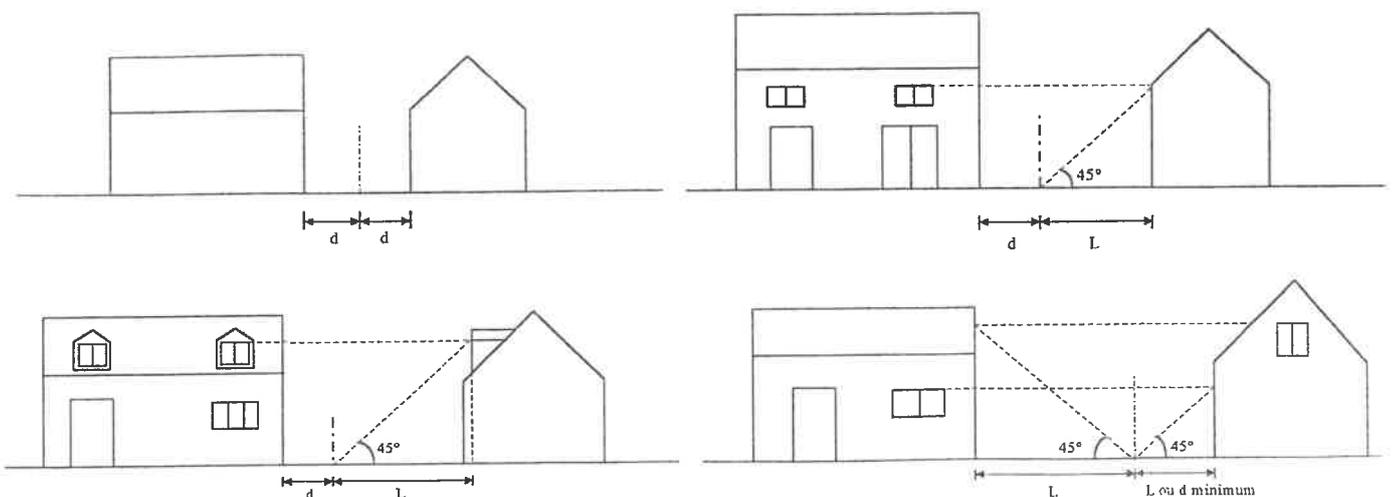
Elle se calcule par rapport au mur de façade, ou le cas échéant, à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### Longueur de vue

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles.



## PLU D'ENNERY ANNEXES DU REGLEMENT

### Définition d'une baie

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte-fenêtre).

Dans le cadre de l'application du présent règlement, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide,
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au dessus du plancher en rez de chaussée ou à plus de 1.90 m au dessus du plancher pour les étages supérieurs,
- les portes non vitrées.

### Balcons

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fond de parcelle, limite latérale), si le balcon dépasse de plus de 0,40 mètre le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

### Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, les salles de bains, cabinets d'aisance, bureaux, ateliers, circulations, dégagements, rangements, etc...

### Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

### **Insertion des constructions dans la pente**

#### Implantation en paliers **OUI**

Cette implantation respecte la topographie du terrain naturel.

Elle présente la meilleure intégration.

Le volume de déblais est réduit.

Elle permet des ouvertures et des cadrages multiples des vues traversantes.



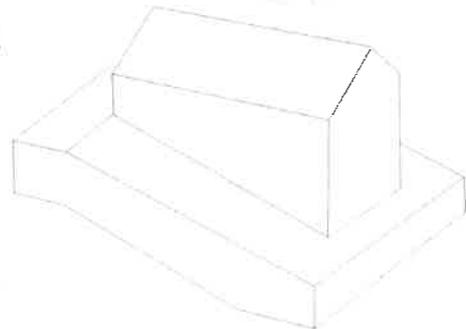
#### Implantation en encastrement **OUI MAIS**

Cette implantation respecte elle aussi la pente naturelle.

L'impact visuel est faible.

Mais, le volume de déblais est plus important ; les accès directs sont limités ;

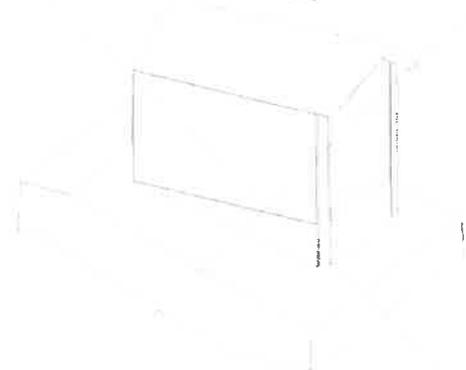
Les ouvertures et cadrages des vues sont limités aussi.



#### Implantation en surplomb **NON**

Cette implantation ne génère qu'un volume très faible de déblais et ne modifie pas le relief.

En revanche, l'impact visuel de la construction dans le paysage devient important, l'accès au terrain est plus complexe et la maison est exposée aux vents.

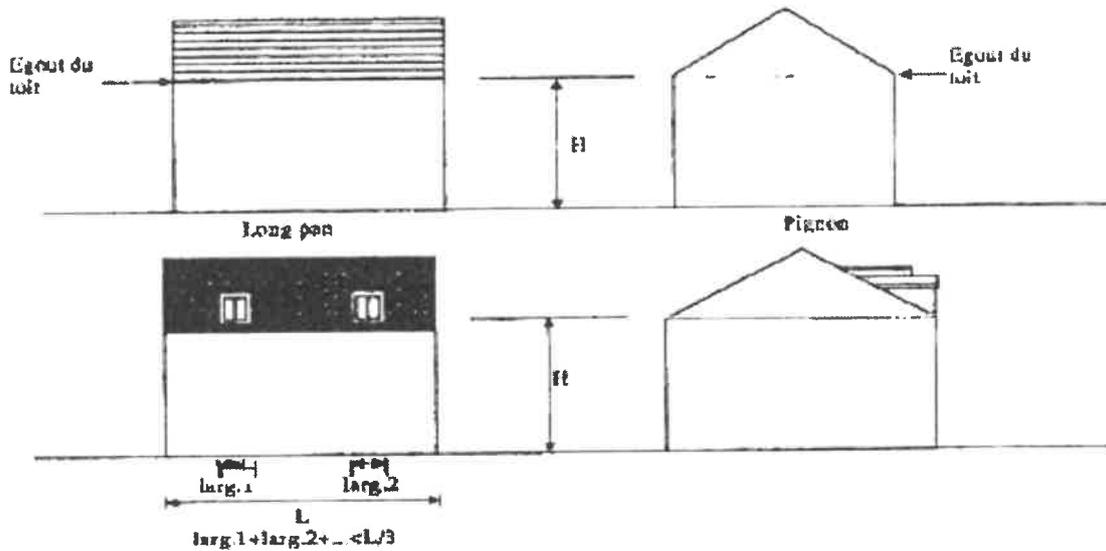


**PLU D'ENNERY**  
**ANNEXES DU REGLEMENT**

**Hauteur**

**La hauteur H** des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et le bas de la pente de toit (où se situe en général la gouttière).

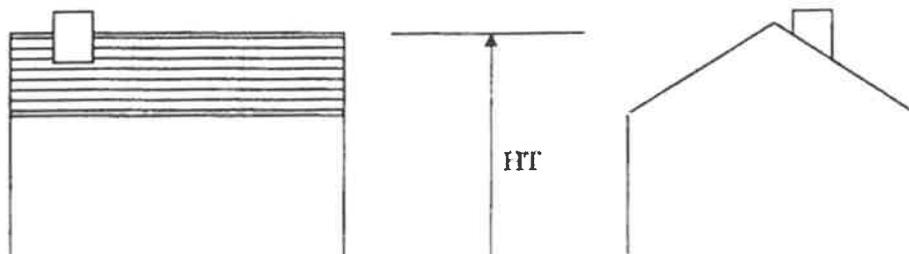
Elle est mesurée à l'égout du toit.



- En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.



**La hauteur totale** est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel, en un point déterminé et la partie élevée de la construction. Ex. faîtage.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

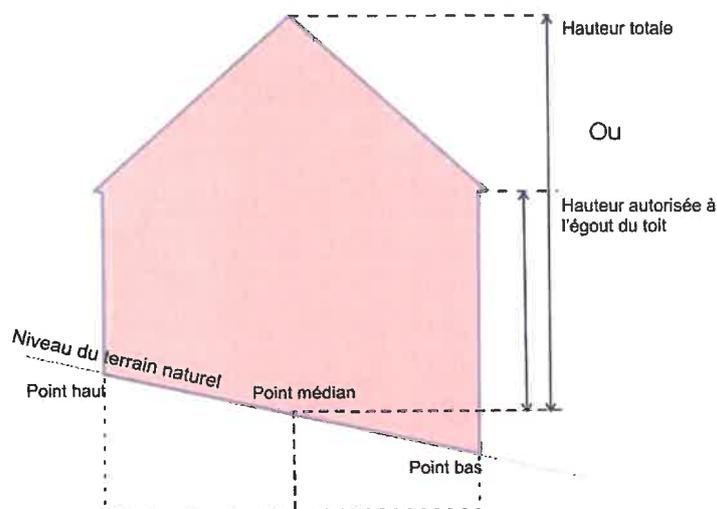
- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,

## PLU D'ENNERY ANNEXES DU REGLEMENT

- les souches de cheminées.

### **Niveau du terrain naturel**

Sur les terrains en pente, la hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être prise au point médian de la construction.



### **Cas particuliers**

Constructions ne comportant pas "d'égout du toit" ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur.

## SURFACE DE PLANCHER

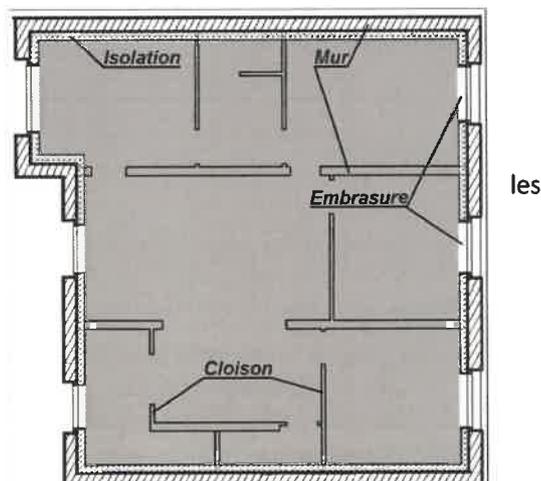
### **Surface de plancher**

Elle est définie par l'article L111-14 du Code de l'urbanisme : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

La surface de plancher (article R111-22 du CU) de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de



## PLU D'ENNERY ANNEXES DU REGLEMENT

l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;  
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Densité de construction

La densité de la construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

### MODIFICATIONS, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont régulièrement prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).

- de conforter un bâtiment vétusté ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m<sup>2</sup>

- d'augmenter de plus de 60% l'emprise au sol existante, sous réserve de respect de la règle indiquée dans le règlement de la zone dans laquelle se situe la construction

### MAJOARTION POUR PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

En application de l'article L151-28, et art.R151-42 du code de l'urbanisme, et l'article R111-21 du code de la construction, le règlement prévoit dans certaines zones urbaines, dans le respect des autres règles établies par le document, un dépassement des règles relatives au gabarit qui ne peut excéder 17 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique et environnementale ou qui sont à énergie positive.

Les zones où les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficiant d'une majoration de volume constructible en référence à l'emprise au sol et la hauteur sont ainsi identifiés au règlement.

Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité tel que prévu au [3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme](#), les constructions doivent faire preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale, dans les conditions définies ci-dessous.

#### Exigences d'exemplarité énergétique :

- La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article [R. 111-20](#) du présent code.
- Sont considérés à énergie positive dès lors qu'ils respectent des performances ou des caractéristiques minimales concernant les critères suivants :
  - a) la sobriété énergétique : réduction des besoins énergétiques, par une bonne qualité de conception énergétique du bâti ;
  - b) l'efficacité énergétique : réduction de la consommation énergétique, par le recours à des systèmes énergétiques performants et innovants ;

## *PLU D'ENNERY*

### *ANNEXES DU REGLEMENT*

- c) le recours aux énergies renouvelables : production ou utilisation d'énergie renouvelable ou de récupération.

Pour justifier de l'exemplarité énergétique, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance énergétique requis.

#### **Exigences d'exemplarité environnementale :**

- Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous :
  - 1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;
  - 2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
  - 3° Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
  - 4° Le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article D. 111-22-3.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale, la construction doit faire l'objet d'une certification, au sens des [articles L. 433-3 à L. 433-10](#) du code de la consommation, par un organisme accrédité selon la norme NF EN ISO/CEI 17065 pour cette activité de certification par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation et ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction.

Le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, un document établi par l'organisme de certification attestant la prise en compte, au stade du permis de construire, des critères requis mentionnés respectivement au II et au III du présent article.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article.

#### **DEFINITION COMPLEMENTAIRES**

##### **Groupe de constructions**

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

##### **Terrains situés sur deux zones**

Dans le cas d'une construction dans un terrain situé sur deux zones urbaines différentes du PLU, chaque partie de construction est soumise au règlement dans laquelle elle est située.

##### **Droit de préemption urbain :**

Les droits de préemption institués par l'article L210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont exercés, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,

## *PLU D'ENNERY*

### *ANNEXES DU REGLEMENT*

- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement.

Ils donnent la faculté à la collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser les actions ci-dessus.

#### **Servitudes d'utilité publique :**

Selon plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique dont la liste figure en annexe du chapitre VI du Livre Premier, Titre II du Code de l'Urbanisme (Partie Règlementaire).

Ces servitudes limitent le droit d'utilisation du sol et sont instituées indépendamment du document d'urbanisme par des actes administratifs.

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

Le code de l'urbanisme ne donne aucune définition de la notion d'équipement collectif et c'est donc au cas par cas, dans la jurisprudence, que la qualification d'équipement collectif apparaît. Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population. Le caractère public ou privé de la personne chargée de la réalisation ou de la gestion de l'équipement est sans incidence. Peu importe également que le mode de gestion de l'activité soit commercial, associatif, civil ou administratif. Il peut exister des équipements collectifs qui du point de vue de leur mode de gestion sont exploités sous une forme commerciale, y compris d'ailleurs par des personnes publiques. Enfin, l'objet de l'activité n'est pas déterminant. On donne fréquemment une liste des équipements, qui peuvent être scolaires, sanitaires, sportifs ou culturels.

#### **CINASPIC - Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population la résidence et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire en font partie.

## PLU D'ENNERY ANNEXES DU REGLEMENT

### NORMES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux ou de division de locaux existants, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Doivent être prises en compte les indications suivantes :

- ✓ Les aires de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés à joints poreux de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- ✓ Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.
- ✓ Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés
- ✓ Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions nouvelles, dans lequel les emplacements seront équipés de mobilier adapté pour stabiliser et attacher le vélo.
- ✓ Pour les changements de destination d'une construction existante, le nombre de place exigé est celui correspondant à la nouvelle destination.
- ✓ Pour les extensions et surélévation de construction, le nombre de place exigé est celui prévu par les normes ci-dessous en prenant en compte uniquement les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction, sauf s'il en est disposé différemment.
- ✓ Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti.

#### Logements

Logements	1,5 places par logements < à 50m <sup>2</sup> , arrondi à l'unité supérieure. 2 places par logement ≥ à 50m <sup>2</sup> et ≤ à 100m <sup>2</sup> + 1 pl par tranche de 100m <sup>2</sup> supplémentaire
Visiteurs	A partir de 2 logements existants ou créés, 1 place par tranche de 5 logements devra être réservée aux visiteurs et accessible en permanence
Les places "commandées" nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles	Elles sont comptées pour moitié.
Logements sociaux	1 place par logement
Stationnement des vélos	1 m <sup>2</sup> par logement avec un minimum de 5m <sup>2</sup>

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration, uniquement pour les bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le stationnement des vélos n'est réglementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus.

Résidences-services, résidences étudiantes	1 place de stationnement par chambre ou studio
Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	1 place de stationnement pour deux chambres ou studio

## PLU D'ENNERY ANNEXES DU REGLEMENT

### Locaux d'activités

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types, les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement selon les normes ci-après.

<b>Bureaux, services, professions libérales</b>	1 place par <b>25m<sup>2</sup></b> de surface de plancher créée ou aménagée.
<u>Stationnement des vélos :</u>	Un emplacement couvert sur une superficie au moins égale à 1,5m <sup>2</sup> par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur à 5m <sup>2</sup>
<b>Activités artisanales</b> (Ateliers de réparation, fabrication et de production)	1 place pour <b>30m<sup>2</sup></b> de surface de plancher créée ou aménagée
<b>Entrepôts</b>	1 place pour <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher créée ou aménagée
<b>Dépôts – exposition vente</b>	1 places pour <b>50m<sup>2</sup></b> de surface de plancher créée ou aménagée

Le nombre des places à créer pourra être justifié par une étude de stationnement qui sera jointe à la demande d'autorisation. Il sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de l'effectif des employés, du public accueilli et des conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

<u>Stationnement des vélos</u>	Un emplacement couvert sur une superficie au moins égale à 1,5m <sup>2</sup> par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur à 5m <sup>2</sup>
<b>Commerces</b>	1 place pour <b>50m<sup>2</sup></b> de surface de plancher créée ou aménagée
<u>Stationnement des vélos</u>	Un espace réservé et aménagé sur une superficie de 1,5m <sup>2</sup> par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de commerce existant, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / unité d'hébergement et 1 place / 3 employés
<u>Stationnement des vélos</u>	5% des surfaces dédiés au stationnement des véhicules motorisés
<u>Restaurant</u>	3 places pour 10m <sup>2</sup> de salle
<b>Etablissements scolaires</b>	<u>Stationnement des vélos :</u>
Ecoles primaires	1 emplacement couvert pour 10 élèves
Enseignement secondaire et supérieur	1 emplacement couvert pour 4 élèves
	Prévoir des places de dépose-minute

### **Constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général et autres constructions ou installations**

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement, compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur. L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population

## *PLU D'ENNERY*

### *ANNEXES DU REGLEMENT*

accueillie.

Le nombre de place de stationnement doit être justifié par une étude de stationnement qui sera jointe à la demande d'autorisation.

#### **Mutualisation des places de stationnement**

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, il est possible d'envisager la mutualisation des espaces de stationnement.

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et deux roues) peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions.

Le nombre des places à créer pourra alors être justifié par une étude de stationnement qui sera jointe à la demande d'autorisation préalablement à l'implantation de ces établissements.

Il sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de l'effectif des employés, du public accueilli et des conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

#### **Dimensions des places de stationnement**

Les normes applicables pour l'aménagement des places de stationnement sont les suivantes :

- Une place de stationnement doit avoir les dimensions suivantes :  
2,50m X 5,00m
- Une place adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir les dimensions suivantes :  
3,30m X 5,00m.
- Les places adaptées doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues.
- Un emplacement pour vélo doit avoir les dimensions suivantes :  
0,60m X 2,00m.

Dans certains cas particuliers, tels que les places de stationnements en sous-sol, il peut être autorisé les dimensions minimales suivantes : 2,30m X 5,00 mètres.

#### **Dimensions des voiries**

Les voies et accès doivent avoir :

- une chaussée d'une largeur minimale de 2,75 mètres lorsqu'elles desservent de 1 à 2 constructions ou logements,
- une chaussée d'une largeur minimale de 3,50 mètres lorsqu'elles desservent 3 logements et plus,

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

#### **Principe des noues d'infiltration et phyto-épuration**

Les eaux des aires de stationnement sont collectées par une noue ou un petit fossé dressé le long de l'aire, dans lequel elles sont infiltrées dans le sol. Cette noue ou fossé est végétalisée, généralement enherbée.

#### **Définition d'une allée**

Chemin piétonnier ou d'accès à la construction à l'intérieur d'une parcelle.

**PLU D'ENNERY**  
**ANNEXES DU REGLEMENT**

**LES EMPLACEMENTS RESERVES**

En vertu des dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Les documents graphiques font apparaître chaque emplacement réservé et sa localisation, distingués par un numéro de référence, repris dans le tableau suivant dans lequel est précisé par ailleurs la destination et la collectivité ou le service et organisme public bénéficiaire (art. R151-34-4°).

Index	Destination	Surface	Bénéficiaire
A	Extension pôle d'équipements communaux	3649m <sup>2</sup>	Commune d'Ennery
B1	Equipements publics	3675m <sup>2</sup>	Commune d'Ennery
B2	Sentes	2051m <sup>2</sup>	Commune d'Ennery
B3	Parcs, jardins, aménagement sports et loisirs	3968m <sup>2</sup>	Commune d'Ennery
C	création de voie par élargissement de la sente rurale n°30 dite « du Perreux »	3652m <sup>2</sup>	Commune d'Ennery
D	Création d'un jardin et liaison piétonne	4297m <sup>2</sup>	Commune d'Ennery
E	création d'un parc de stationnement	1532m <sup>2</sup>	Commune d'Ennery
F	Verger	7723m <sup>2</sup>	Commune d'Ennery
G	Création d'une liaison piétonne	983m <sup>2</sup>	Commune d'Ennery
H	Elargissement de voirie	233m <sup>2</sup>	Commune d'Ennery

*Commune d'Ennery : Mairie  
rue du Moutier  
95620 ENNERY*

**Emplacement réservé / Mise en demeure d'acquérir :**

Article L152-2

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

