



Plan Local d'Urbanisme de Villiers-le-Bel



Règlement

Approuvé le 2 février 2018,

Modification simplifiée n°1 du 27 septembre 2019.

Modification de droit commun n°1 du 1^{er} juillet 2022

Mise en compatibilité avec Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC du Village du 3 octobre 2024

*Mise en compatibilité avec Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain
des quartiers « Puits-la-Marlière, Derrière-les-Murs de Monseigneur » du 17 juillet 2025*

Modification de droit commun n°2 du 26 septembre 2025

Sommaire

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II –LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS LE REGLEMENT DU PLU	13
DISPOSITIONS APPLICABLES	30
DANS LES ZONES URBAINES.....	30
ZONE UA.....	31
ZONE UC.....	61
ZONE UE	85
ZONE UF	109
ZONE UG.....	125
ZONE UI.....	149
ZONE UX.....	171
DISPOSITIONS APPLICABLES	190
DANS LES ZONES A URBANISER	190
ZONE AUG	191
ZONE AUGV	207
ZONE AUM	213
ZONE AU2G	233
ZONE AU2X.....	236
DISPOSITIONS APPLICABLES	239
DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES	239
ZONE A	240
ZONE N	251
ANNEXES	263
ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS ACOUSTIQUES EN ZONE C DU PEB	264
ANNEXE 2 : GYPSE	269
ANNEXE 4 : ARGILE	273
ANNEXE 5 : CONTRAINTES DU SOL ET DU SOUS-SOL.....	276
ANNEXE 6 : OUVRAGES ET LIGNES ELECTRIQUES	277
ANNEXE 7 : ALEA DE RISQUE INONDATION PAR RUISSELLEMENT	281
ANNEXE 8 : ASSAINISSEMENT DES EAUX	282
ANNEXE 9 : RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES.....	284
ANNEXE 10 : DELIBERATION SUR LES CLOTURES.....	292
ANNEXE 11 : LISTE DES ESPECES INVASIVES	293
ANNEXE 12 : PERIMETRE DE LA ZAC DU VILLAGE	300
ANNEXE 13 : LISTE DES ARBRES REMARQUABLES	301
ANNEXE 14 : LISTE DE PATRIMOINE REMARQUABLE *	320

ANNEXE 15 : ZONES HUMIDES POTENTIELLES	334
---	------------

Titre I – Dispositions générales

Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de VILLIERS-LE-BEL.

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

Contenu du règlement du PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, une zone agricole et une zone naturelle, précisées par des secteurs le cas échéant.

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

1. LES ZONES URBAINES (dont l'intitulé commence par « U ») où s'appliquent les dispositions générales et les dispositions des différents chapitres du titre III :

UA	Le centre-ancien et ses abords à l'Ouest de la commune, à destination principale d'habitat, de commerce, d'artisanat et de services. Avec un sous-secteur UAcdt, découlant de l'avenant du Contrat de Développement Territorial (CDT) et comprenant des dispositions particulières au regard de son positionnement en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Elle comprend également un sous-secteur UAz de renouvellement urbain couvert par la ZAC du village et un sous-secteur UAcdt destiné au desserrement du nombre de logement en zone C du PEB dans le périmètre couvert par la ZAC du Village.
UC	Les résidences privées et les Grands Ensembles de logements sociaux, à destination principale d'habitat collectif, d'artisanat, de services et bureaux. Elle comprend également un sous-secteur UCcdt à l'Est de la commune et sur le site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, avec des dispositions particulières au regard de son positionnement en zone C du PEB.
UE	Comprenant les abords de l'axe Pierre Séward et de l'avenue de Choiseul à l'Est de la ville, à destination principale d'habitat mixte accueillant des activités économiques. Des secteurs UEcdt permettent des dispositions particulières au regard de leurs positionnements en zone C du PEB.
UF	Destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
UG	Quartiers résidentiels à caractère pavillonnaire, à destination principale d'habitat individuel, comprenant aussi des sous-secteurs spécifiques : – UGcdt : pour le développement de tissus individuels en zone C du PEB – UGa : pour les tissus individuels denses souvent réalisés sous forme de lotissements – UGacdt : pour le développement de tissus individuels denses en zone C du PEB – UGc : la Cité le Nord
UI	Tissu mixte aux abords de la rue de Paris, à destination principale d'activités économiques pouvant accueillir de l'habitat.

UX	Zones d'activités des Tissonvilliers et secteur accueillant GRT gaz et RTE, à destination principale d'activités économiques et commerciales.
-----------	---

2. LES ZONES A URBANISER (dont l'intitulé commence par « AU ») où s'appliquent les dispositions générales et les dispositions des différents chapitres du titre IV

AU	Les zones à urbaniser à court/moyen terme sont de trois types : - zone AUm, devant accueillir un tissu mixte en fonctions et typologies bâties. Elle comprend également un secteur AUmcdt comprenant des dispositions particulières au regard de son positionnement en zone C du PEB. - zone AUG, à destination principale d'habitat de forme pavillonnaire - zone AUGv : dédiée à la sédentarisation des gens du voyage, en limite du Mont-Griffard
AU2	Zone correspondant à une urbanisation future à moyen/long terme à destinations dominantes d'activités et équipements pour le secteur AU2x et d'habitat pour le secteur AU2g

3. LA ZONE AGRICOLE où s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :

A	Zone correspondant aux espaces agricoles et constituant une partie du site protégé de la Plaine de France à conserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres agricoles.
----------	---

4. LES ZONE NATURELLES où s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI :

N	Zone intégrant les espaces boisés du Mont Griffard (N), une sous-zone Ns pour une bande en lisière Est du Puits-la-Marlière et le Parc des Sports et de Loisirs, espaces verts qui accueillent des équipements sportifs et leurs extensions éventuelles et enfin une sous-zone Na pour la coulée verte pouvant accueillir de l'agriculture urbaine et des activités récréatives.
----------	--

Le plan de zonage comprend en outre :

- Les **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : il est attendu un rapport de compatibilité des permis avec le contenu des OAP (voir la pièce spécifique du dossier de PLU).
- Les tracés de « **linéaires de commerce, artisanat et services** » ou de « **linéaires de commerce, artisanat et services restreints** » (art. L.151-19 du code de l'urbanisme) visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée par des commerces, de l'artisanat, et des équipements d'intérêt collectif. La catégorie « **linéaires de commerce, artisanat et services restreints** » renvoie à liste fermée de commerces autorisés. (cf liste en annexe du règlement).
- **Des espaces verts protégés (EVP)** à préserver (art. L.151-19 du code de l'urbanisme).
- **Des parcs paysagers et écologiques protégés (PPEP)** à préserver (l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- **Des arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés (art. L.151-19 du code de l'urbanisme) ;
- **Des alignements d'arbres** qui par leur rôle dans les paysages urbains de la ville et pour leur contribution à la biodiversité urbaine, sont protégés (L.151-19 du code de l'urbanisme) ;

- **Des « bâtiments ou éléments bâtis remarquables protégés »** qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, ne peuvent être ni démolis, ni surélevés mais pourront faire l'objet de travaux et d'aménagements de façon encadrée (art. L.151-19 du code de l'urbanisme).
- **Des sentiers / ruelles** à préserver pour la circulation des piétons et cyclistes.
- **Les périmètres soumis à une servitude de constructibilité restreinte** (L151-41 du code de l'urbanisme) pendant une période maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU à l'origine de leur inscription.
- **Le « front urbain d'intérêt régional »**, intangible au titre du Schéma Directeur de la Région Ile de France (déc. 2013).

Les prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage se substituent le cas échéant aux prescriptions figurant dans le présent règlement.

Le règlement est complété par des **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** :

- pour le secteur centre ancien
- pour le secteur débouché Carnot
- pour le secteur Val Roger Nord
- pour le secteur Val Roger Sud
- pour le secteur Ruelle du Moulin
- pour le secteur des Charmettes Sud

Les « dispositions générales » et le « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU » sont suivies des règles présentées zone par zone.

Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols et rappels de procédures

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent Plan Local d'Urbanisme et les réglementations distinctes du PLU, notamment les dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement et le code du patrimoine.

- ❖ **Les dispositions du présent règlement se substituent** à celles du Plan Local d'Urbanisme antérieur et à celles des articles R. 111 et suivants (règlement national d'urbanisme) du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.
- ❖ **Aux règles du PLU s'ajoutent :**
 - Le règlement de voirie du Conseil Départemental Du Val d'Oise sur les voies départementales.
 - Le règlement du service public d'assainissement collectif
 - Le droit de Préemption Urbain DPU (articles L.213-1 et suivants et L 214-1 et suivants du code de l'urbanisme) selon la délibération du conseil municipal du 16 mars 1988 et le droit de Préemption Urbain renforcé selon la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2006. (**Annexes**)
 - La délibération sur les clôtures du 22 mai 2007 (**Annexes**)
 - L'obligation de permis de démolir, en application des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2007 (**Annexes**)
- ❖ Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent également les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Le territoire de Villiers-le-Bel est notamment concerné par les servitudes suivantes :
 - Risques de mouvements de terrains liés à la présence de gypse,
 - Risques de mouvements de terrains liés à la présence d'anciennes carrières,
 - Risques de mouvements de terrains liés à la présence d'argile,

- Zone de bruit liée au Pan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy-CDG., etc...

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

❖ **Procédures liées aux Espaces Boisés Classés (EBC)**

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

Sauf indication des dispositions de l'article L 113-3 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont **inconstructibles** à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, **les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés. Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'une règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les EBC, conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

- Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
- Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

❖ **Découvertes fortuites à caractère archéologique (loi n°41-4011 du 27 septembre 1941 modifiée):**

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »

❖ **Archéologie préventive (législation archéologique) :**

- Article R 523-1 Code du Patrimoine : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »*
- Article R 111-4 Code de l'Urbanisme : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

❖ **Procédures liées aux Installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)**

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

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **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.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

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

Adaptations mineures

Les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet **d'aucune dérogation**, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1-9 du Code de l'urbanisme), et lorsque **l'écart par rapport à la règle est faible**.

Reconstruction après destruction ou démolition

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit **par sinistre depuis moins de 3 ans** est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf :

- si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement,
- et s'il avait été édifié irrégulièrement.

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

Application du règlement aux lotissements

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

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme, cependant dans les secteurs d'opération d'ensemble encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation les règles peuvent être appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)

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

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

Sursis à statuer

Aux termes de l'article L 111-7 du code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, construction ou installation dans les cas suivants :

- ✓ A partir de la date d'ouverture préalable ou la déclaration d'utilité publique d'une opération (article L 111-9).
- ✓ Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente (article L 111-10).
- ✓ Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en considération par le Conseil Municipal (article L 111-10) ou dans les périmètre en opération d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département.
- ✓ A compter de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU (article L 123-6- dernier alinéa).
- ✓ A compter de la publication de l'acte créant une ZAC (article L 311-2)
- ✓ A compter de la publication de l'acte prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L 313-2 ; *alinéa 2*).

Emplacements réservés

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L.123-1-5-V du code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la commune afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer ce terrain (modalités encadrées par les articles L 123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme).

Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

Une Zone d'Aménagement Concertée est une procédure réglementaire d'aménagement urbain, qui permet la création d'une opération d'aménagement d'initiative publique. La procédure de ZAC permet notamment la création d'opérations urbaines présentant une cohérence d'ensemble.

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

NB : Sont toutefois créées par le préfet, après avis du conseil municipal de la ou des communes concernées ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, les zones d'aménagement concerté réalisées à l'initiative de l'Etat, des régions, des départements ou de leurs établissements publics et

concessionnaires et les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national. Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts.

Les Zones d'Aménagements Concertées sont encadrées par code d'urbanisme avec les articles L 311 et suivants ainsi que les articles R311 et suivants.

Risques naturels

Carrières souterraines abandonnées

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé indique la localisation des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risque liés aux carrières abandonnées.

A l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Dissolution du gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol (pertes de réseaux, puisards, défaut d'étanchéité des citernes, etc) l'assainissement autonome et les puisards sont vivement déconseillés, d'autre part toute infiltration d'eau dans le sol doit être évitée.

Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).

Retrait-gonflement des sols argileux

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

Risques d'inondations pluviales

Le plan des secteurs soumis à un aléa de risque d'inondation par ruissellement annexé, indique la localisation des estimations d'emprises maximales potentielles soumise au ruissellement et des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

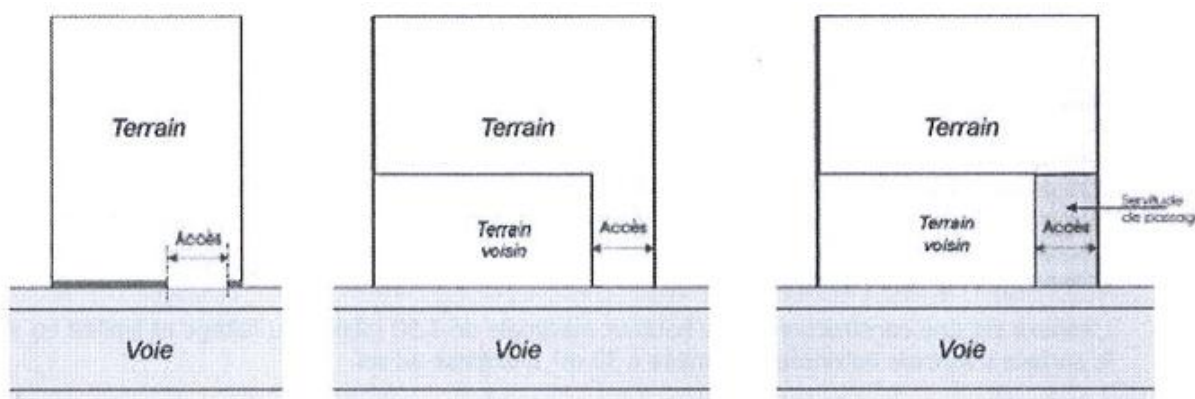
NB :

- ✓ *Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.*
- ✓ *Dans le texte du règlement, les termes marqués d'une * sont précisés dans la partie « Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU ».*

Titre II –Lexique et définitions applicables dans le règlement du PLU

Accès

L'accès est un élément de la desserte d'un terrain ou d'un ensemble de terrains lorsqu'une mutualisation est possible afin de limiter le nombre des accès sur une voie. Il forme jonction avec une voie ouverte à la circulation automobile, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

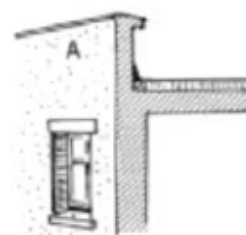


Accès particulier

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

Acrotère

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



Artificialiser

Altérer de manière durable tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Affouillement - exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel.

Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol.

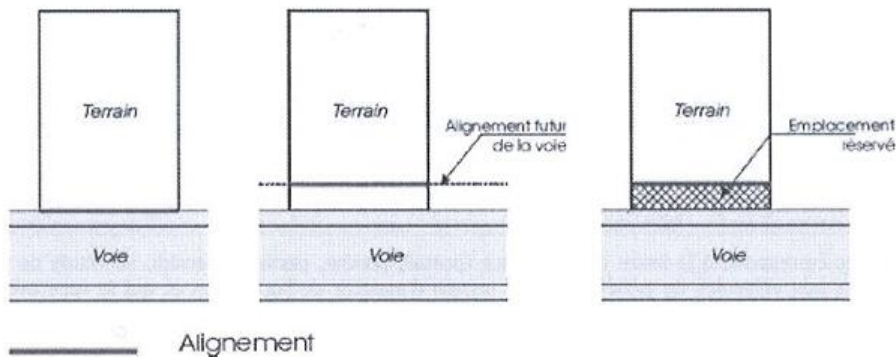
Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à **100 m²** et leur hauteur ou profondeur excède **2 m**.

Les dispositions du règlement concernant les affouillements et les exhaussements ne s'appliquent pas lorsqu'ils sont liés à une occupation ou une utilisation des sols par des constructions ou installations enterrées autorisées dans chacune des zones (parkings souterrains, sous-sol...).

Alignement (bâtiment implanté à l')

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

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.



Annexe

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contigüe, assurant un complément fonctionnel. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Ses dimensions maximales sont les suivantes : 3 m de hauteur totale avec une surface maximale de 25 m² d'emprise au sol.

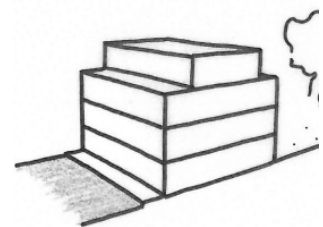
Arbres

Le règlement fait référence à **plusieurs types d'arbres en fonction de leur gabarit**.

Type d'arbre	Hauteur à l'âge adulte
Arbre de grand développement, nécessitant au moins 100 m ² d'espace libre ; dont 20 m ² minimum de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc	15 m minimum
Moyen développement	8 à 15 m
Petit développement	8 m maximum

Attique

L'attique est la partie supérieure de la construction. Il constitue le dernier niveau et est disposé en retrait du reste de la façade. Ce retrait s'effectue à minima sur la rue et en façade arrière.



Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...).

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite, et les ouvertures situées au moins à 1,90 m au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60 m au rez-de-chaussée ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent ;

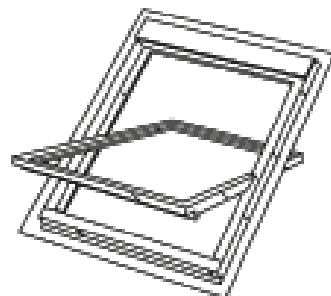
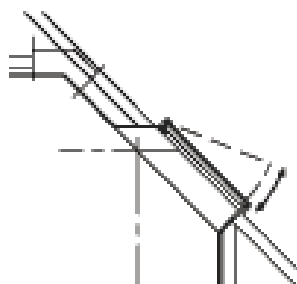
Bâtiment remarquable protégé

Il s'agit de constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (article 11 des règlements de zones concernées).

Châssis de toit

Baie basculante exécutée sur le rampant d'une charpente, ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

Cette baie s'ouvre par rotation (châssis oscillant), par rotation et/ou projection panoramique (châssis à tabatière).



Clôture

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

Coefficient de biotope

Coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'un terrain. Son calcul permet d'évaluer la qualité environnementale du terrain.

Le coefficient de biotope est une valeur qui se calcule de la manière suivante :

Coefficient de biotope = surface éco-aménageable / surface de l'emprise foncière

La surface éco-aménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent le terrain :

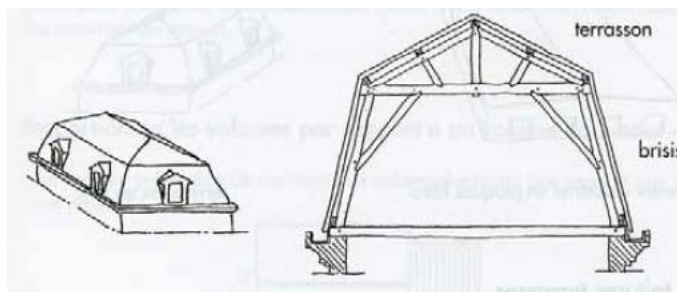
Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Comble

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher (l'angle entre le dernier plancher et le versant de toiture est compris entre 25 et 60°). Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

Comble Mansardé

Le comble mansardé est un comble se situant sous une toiture caractérisée par deux pentes sur un même versant, dont le brisis a un angle de 70° par rapport au dernier plancher. Les deux pans de cette toiture ont deux noms distincts, le brisis et le terrasson.



Pour respecter les proportions traditionnelles, ce type de toiture se développe à partir de 9 m de hauteur et à l'alignement de la façade principale (recul et attiques non autorisés).

Les combles mansardés peuvent comporter des ouvertures, y compris des lucarnes.

Construction existante

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

Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

Destination des constructions

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations de constructions.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	• logement, • hébergement
Commerce et activités de service	• artisanat et commerce de détail, • restauration, • commerce de gros, • activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • hébergement hôtelier et touristique, • cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	• locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, • locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, • établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • salles d'art et de spectacles, • équipements sportifs, • autres équipements recevant du public • lieux de culte
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	• industrie, • entrepôt, • bureau, • centre de congrès et d'exposition • cuisinée dédiée à la vente en ligne
Exploitation agricole et forestière	• exploitation agricole, • exploitation forestière

Ces intitulés sont complétés par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations pouvant être réglementés par les PLU et publié au JORF n°0274 du 25 novembre 2016.

Distance minimale (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire

voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Droit de préemption urbain (D.P.U.)

C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien, par préférence à tout autre, **si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre**. Ce droit est juridiquement encadré par des textes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune inscrit en zones urbaines (zones U) ou à Urbaniser (zones AU) par délibération(s) du conseil municipal ou de l'EPCI détenteur de la compétence PLU.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, **exception faite** :

- des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (*) (de 30 cm d'épaisseur maximum),
- des oriel : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window »).
- des balcons en saillie s'ils sont dissociables du gros œuvre du bâtiment,
- des terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60cm maximum par rapport au terrain naturel.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines couvertes, et toutes constructions ou parties de **construction maçonnée**, quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de **60cm de haut**, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de **2m²**, les rampes d'accès de parkings collectifs.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

Emprise publique

Les emprises publiques correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

Ensemble bâti remarquable :

Ensemble de bâtiments en ordre continu ou discontinu qui représentent une certaine unité typologique et/ou de composition architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières permettant d'encadrer leur évolution de façon à préserver leur cohérence d'ensemble.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services, culturel, sportif, **transport**, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Pour l'application du règlement, les règles propres aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'appliquent uniquement pour des constructions à destination exclusive d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Espaces libres

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

Espaces verts

Désigne un espace libre planté ou engazonné. Trois types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application des articles 12 et 13 des règlements de zone :

Les « **espaces verts de pleine-terre** » : un espace vert est considéré comme « espace vert de pleine-terre » lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

Les « **espaces verts** » : un espace vert est considéré comme « espace vert » lorsqu'il est situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Celui-ci doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application de l'article 13 du règlement.

Les « **espace vert à protéger (EVP)** » : un espace vert à protéger est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège en application de l'article L.123-1- 5 – III 2° du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques et pour sa qualité végétale ou arboricole. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, où la construction de bâtiments n'est pas autorisée, pour protéger leur rôle important dans les paysages de la ville, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales (espaces de pleine terre). Outre les plantations, seuls des aménagements légers y sont autorisés (kiosques, mobilier léger démontable, sans fondation...)

Espèce invasive (végétation)

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. L'objectif est non seulement de ne pas en planter, mais aussi de les éradiquer. La liste des espèces invasives figure en annexe du règlement.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation.

Façade

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

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.
- Lorsque la toiture présente une pente supérieure à 60°, elle sera considérée comme faisant partie de la façade.

Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de **3 m** de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation (articles 4, 5, 6).

Faitage

Ligne haute de rencontre de deux versants d'une toiture, ou point le plus haut d'une construction.

Gabarit

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain (articles 4, 5, 6), emprise au sol maximum (article 7), hauteur

maximum (article 8). L'application d'autres articles ou de servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.

Hauteur de construction

HAUTEUR A L'ÉGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

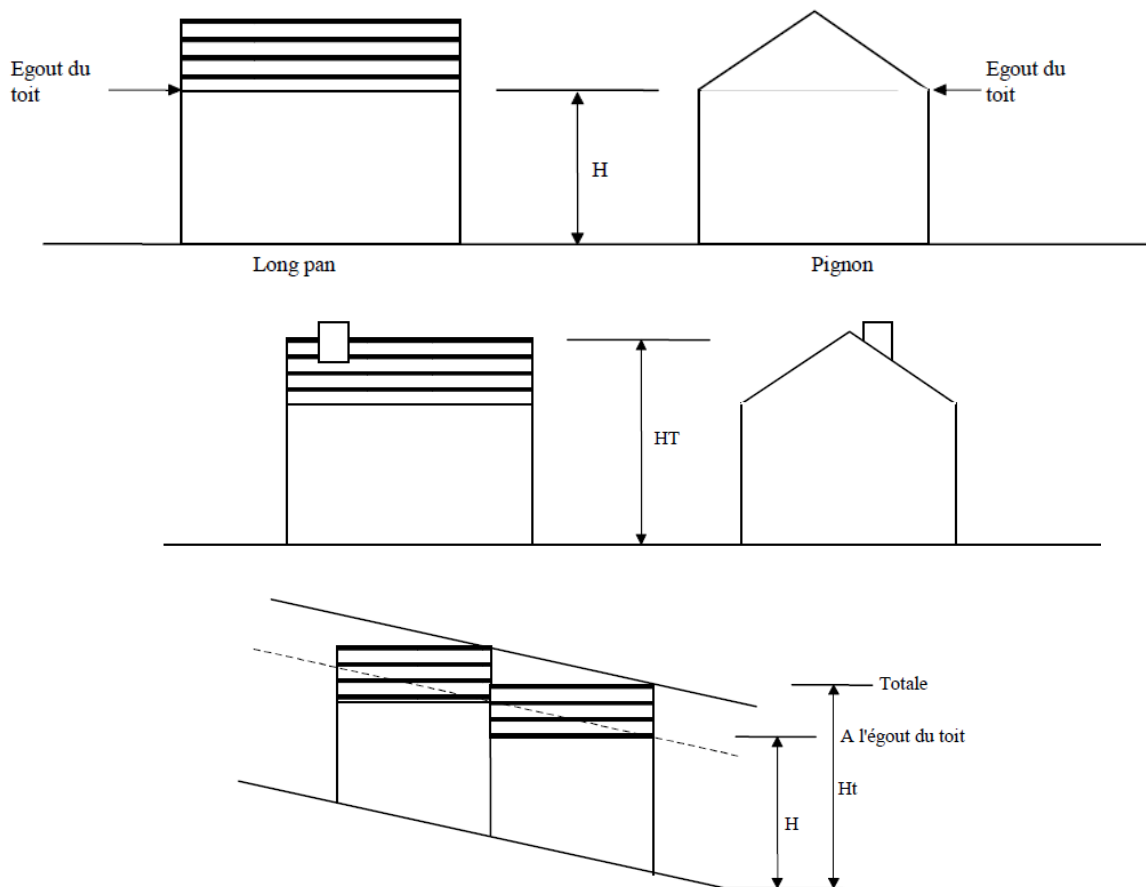
HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage (*) ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel avant travaux.

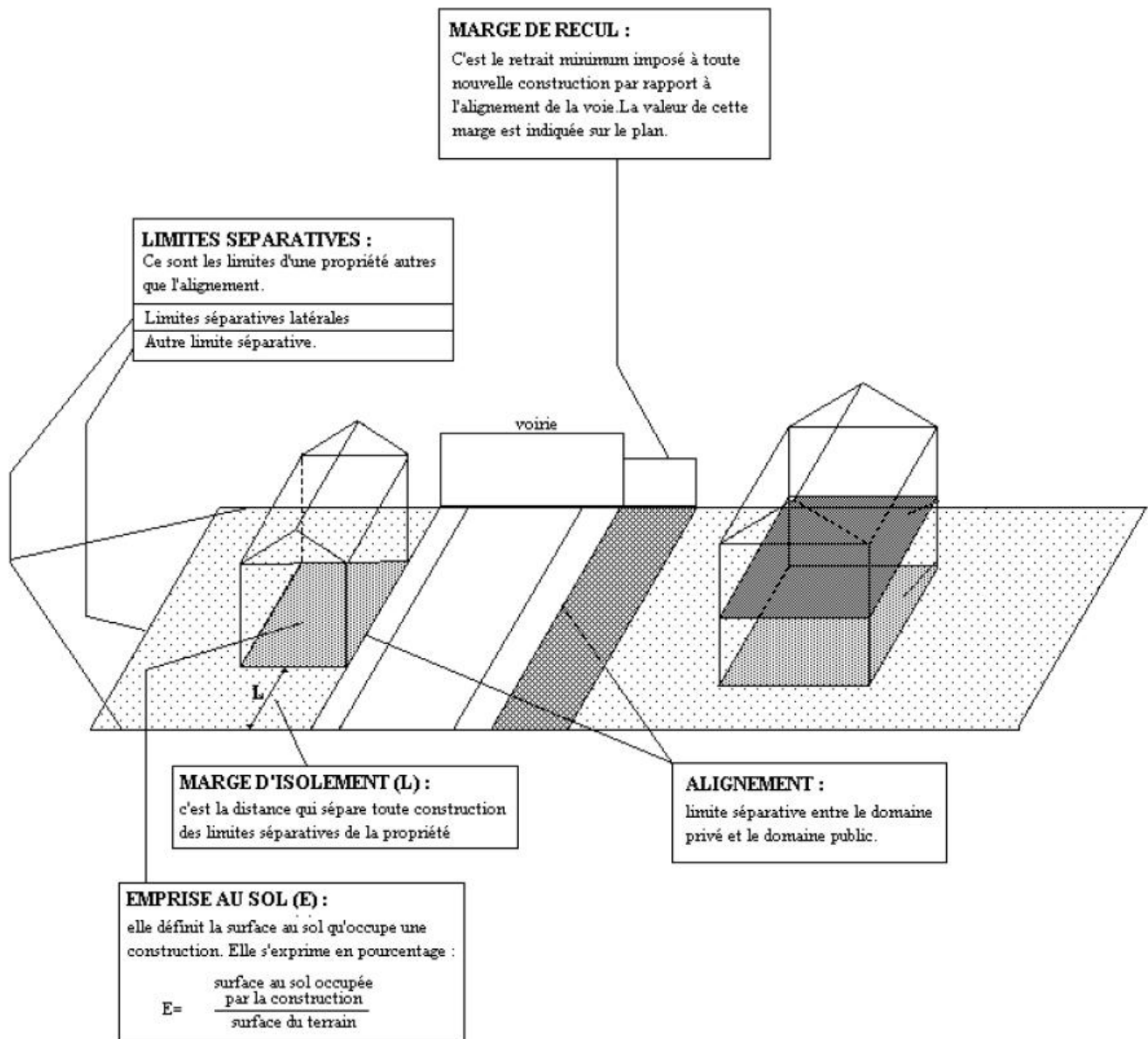
Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction. Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée ou transparente des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses
- Les antennes , dans la limite de 3 m de hauteur et en recul minimum de 2 m.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



Implantation des constructions



Largeur de façade d'un terrain

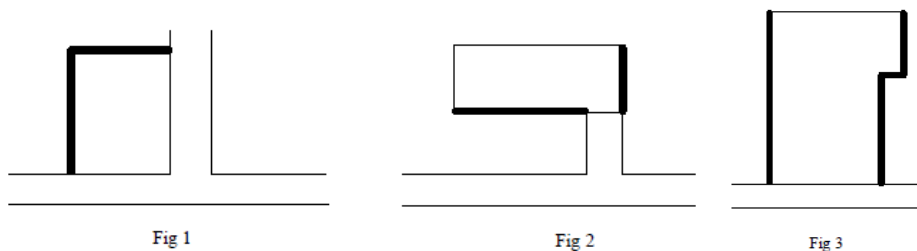
C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de l'alignement.

Limite séparative

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).



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).

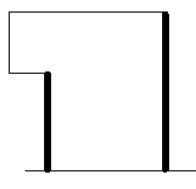


Fig 5

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) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

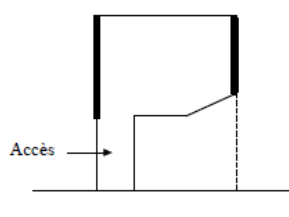


Fig 6

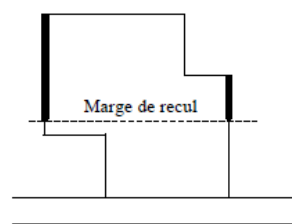


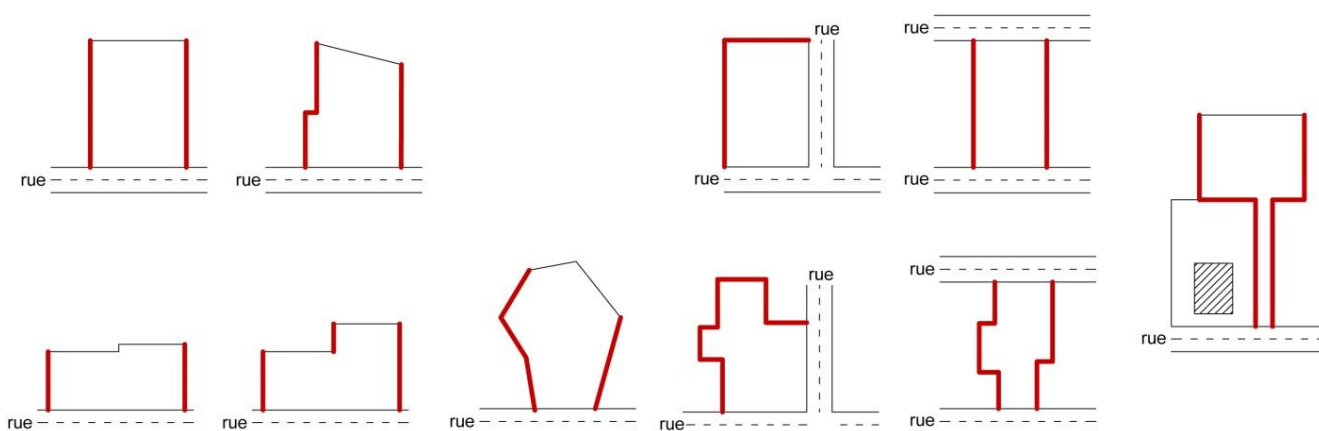
Fig 7

Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

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

La limite **de fond** correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment.



Limites séparatives de fait

Les limites séparatives de fait sont les limites entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée répartie en plusieurs lots au sein d'un ensemble de logements individuels. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

Logement social

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

Lotissement

Constitue un lotissement, la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (Article L. 442-1 du code de l'urbanisme)

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

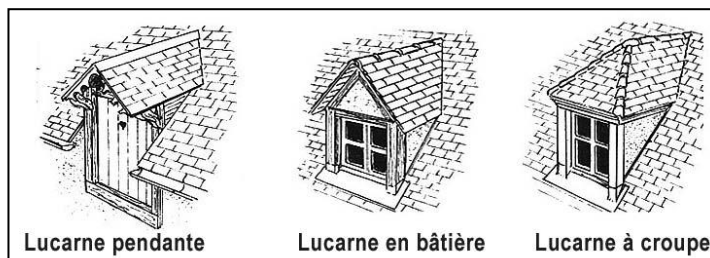
La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Lucarne

Elément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

Il existe 3 principaux types de lucarnes :

- Lucarne pendante : à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit
- Lucarne en bâtière : toit à deux versants et à pignon recouvert
- Lucarne à croupe dite "capucine" : lucarne à trois versants de toiture.



Marge de recul

La marge de recul est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Marge de recul graphique

Marge de recul fixée graphiquement sur le plan de zonage.

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Modification, extension ou surélévation de bâtiment

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement, elles ne peuvent pas aboutir à autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont donc exclus, au sens du présent règlement 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...).
- conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface hors œuvre nette surface de plancher est inférieure à 60m²
- augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

Noue

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Opération d'ensemble

Opération d'ensemble impliquant la transformation coordonnée d'un secteur urbain. Il peut s'agir à titre d'exemple de ZAC, de lotissement ou un projet de construction important voire d'envergure.

Parcs paysagers et écologiques protégés (PPEP)

Les « Parcs paysagers et écologiques protégés (PPEP) » : un parc paysager et écologique protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains au sein du tissu urbain, que le PLU protège en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans la constitution de trames écologiques et de réduction des îlots de chaleur. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, qui participent à la présence de nature en ville et à la qualité de vie des habitants, où la construction de bâtiments est extrêmement limitée, pour protéger leur rôle dans les paysages de la ville, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales (espaces de pleine terre). Outre les plantations, seuls des aménagements légers et/ou nécessaires à l'entretien du site et son usage par les habitants sont autorisés, tels que :

- Constructions à l'emprise limitée ou mobilier urbain participant à la valorisation du site et son usage par les habitants (aire de jeux, parcours sportif...)
- Sanitaires s'inscrivant dans le paysage, permettant de rendre l'espace vert accessible à tous et d'en assurer la salubrité ;
- Travaux, opérations et installations nécessaire à la gestion du parc ;
- Réalisation de cheminements ou de places s'inscrivant harmonieusement dans l'ensemble.

Place commandée

Correspond à une place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible (placée derrière une autre par exemple).

Place de stationnement des automobiles

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

En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire° :

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

En cas de stationnement en épi 45° :

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

En cas de stationnement en épi 60° :

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

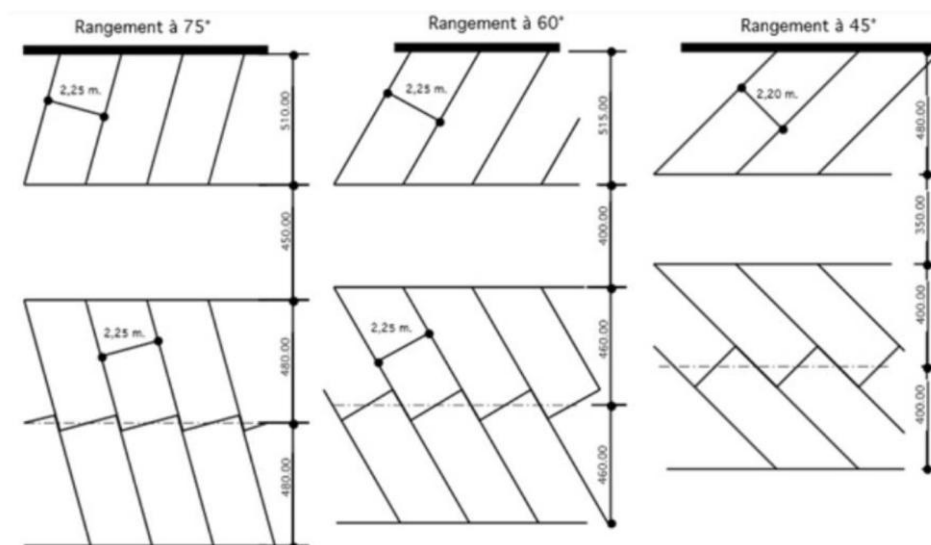
En cas de stationnement en épi 75° :

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

En cas de stationnement longitudinal :

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

Illustrations pour le stationnement en épi



Plantations

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux (arbres, arbustes, espaces gazonnés fleuris ou non) plantés en terre, en références notamment aux articles 12 et 13 des règlements de chaque zone.

Recul des constructions (au sens de l'article 4 du règlement)

Le recul correspond à la distance entre les constructions et l'emprise publique.

Retrait des constructions (au sens de l'article 5 du règlement)

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Cette distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement à compter de tout point de chaque partie de construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Réhabilitation

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

Rejet « 0 » des petites pluies courantes

Aucun rejet d'eaux pluviales à l'extérieur de l'emprise du projet pour des pluies dont la valeur cible = 80% de la pluie de fréquence de retour annuelle sur le périmètre du SAGE, ce qui peut correspondre à 8mm.

Restauration

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

Ruelle

Voie étroite, existante à la date d'approbation du PLU, parfois ouverte à la circulation des véhicules, mais généralement uniquement piétonne, constituant un passage entre des terrains voisins.

Saillie

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

Sentier

Chemin ouvert au public et interdit aux véhicules automobiles. Certains ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains souvent privés.

Superficie du terrain

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, etc...) est celle de l'unité foncière.

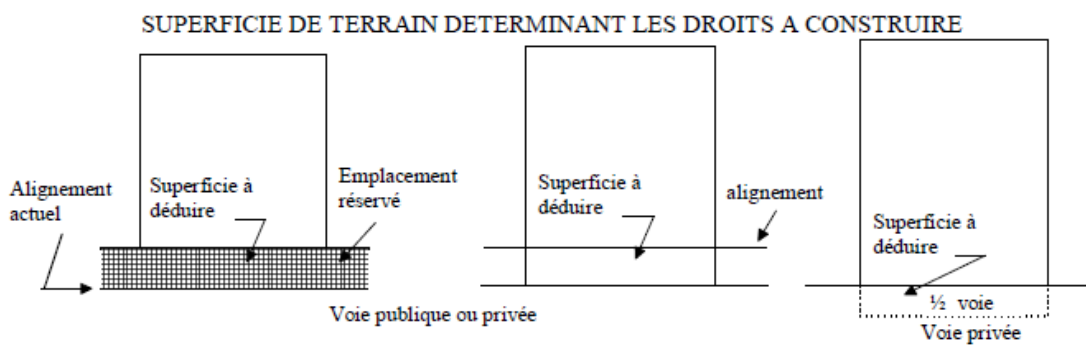
On doit déduire de cette superficie :

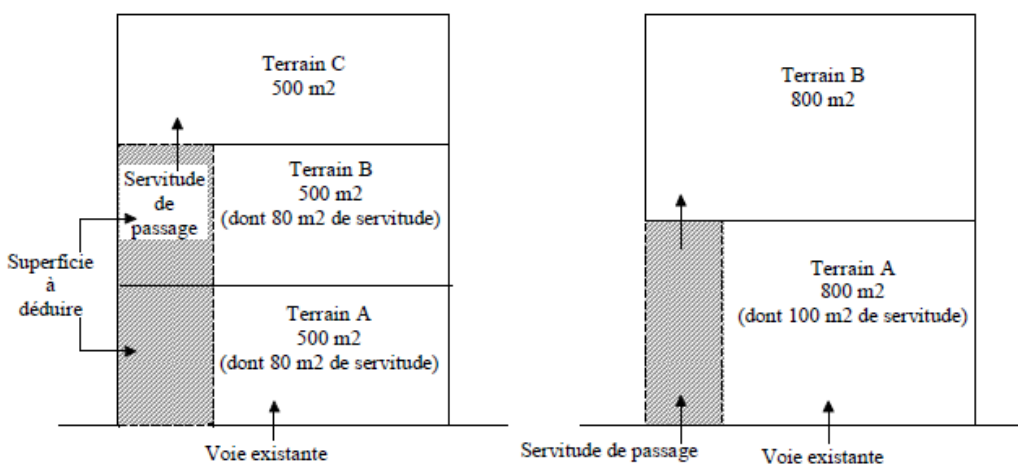
1) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif.





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).

Surélévation

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

Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme). *Cf. Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme.*

Art. R.112-2 du code de l'urbanisme : la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

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

Le terrain ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN 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.

Terrain naturel

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

Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

Toiture végétalisée

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable ;
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

En fonction de l'épaisseur de substrat et du type de plantes choisies, on définit trois types de végétalisation : extensive, semi-intensive et intensive :

- **Système extensif** : il se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 10 cm) limitant la surcharge (entre 30 et 100 kg/ m² à capacité maximale en eau). Le tapis végétal associe souvent des plantes du genre Sedum, Saxifraga et des mousses, qui se caractérisent par une forte résistance aux aléas climatiques (sécheresse en été, forte pluie en automne...). De plus, ce type de végétation ne nécessite quasiment aucun entretien. L'arrosage peut être limité aux périodes de longue sécheresse, voire supprimé si l'on accepte un jaunissement temporaire du tapis végétal. Le rôle joué par ce type de végétation pour la faune reste limité. Les Sedums constituent toutefois des plantes nectarifères très attractives pour les insectes butineurs. Moyennant la création de zones à gravillons, le Cochevis huppé, pourra éventuellement y nidifier. On pourra également diversifier les types de végétation, plusieurs offres existant sur le marché. On trouve entre autres des végétations de types :
 - « Toundra » constitué principalement d'espèces nordiques (Sedum, Saxifraga, Erica...) ;
 - « Garrigue » composé d'espèces méditerranéennes (Thyms sp, Lavandes sp...) particulièrement nectarifère ;
 - « Pampa » dominé par des graminées.



Toiture végétalisée avec tapis de *Sedum*
Système extensif (type toundra) - Roissy



Toiture végétalisée
Système extensif (type garrigue)

- Système semi-intensif : il se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 10 cm et 25 cm et par une surcharge comprise entre 100 et 400 kg/m² à capacité maximale en eau. On doit donc s'assurer que les éléments porteurs sont capables de supporter une telle charge avant de s'engager dans ce type de toiture. Il peut accueillir une végétation à fort développement racinaire et aérien tel que graminées, gazons, plantes vivaces ou arbustes. Comparable à un jardin, il peut être attractif pour la faune, moyennant le choix d'espèces végétales autochtones. Un entretien modéré et un arrosage régulier sont toutefois nécessaires contrairement au système extensif.



Terrasse végétalisée – Système semi-intensif
Grenoble – Crédit agricole

- Système intensif : il se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 25 cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m² à capacité maximale en eau. Comme le système semi-intensif, il peut constituer un véritable jardin où l'on pourra planter de petits arbres. Ce système est donc le plus attractif pour la faune. Il est toutefois plus coûteux et nécessite un entretien et des éléments porteurs capables de supporter une forte charge.

Traitement séquentiel de la façade

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction :

- un rythme vertical pour ne pas avoir un linéaire uniforme de façade dans sa longueur ;
- ou un rythme horizontal, pour rechercher une variation d'aspect sur la hauteur de façade, par exemple en traitant de façon distincte le soubassement, les niveaux courants et le(s) dernier(s) niveau(x).

Unité foncière

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

Limite de voie

Pour l'application des articles 4 et 5 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit dans le cas de voies publiques ou privées existantes dont la largeur d'emprise est inférieure à 8 m, par une ligne de recul de 4 m par rapport à l'axe de la voie,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,
-

Ne peuvent constituer une limite de voie :

- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentiers piétonniers non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou ruelles de statut public ou privé.

Voie publique

Désigne une voie du domaine public ouverte à la circulation publique pour tous modes ou uniquement piétons -vélos.

Voie privée

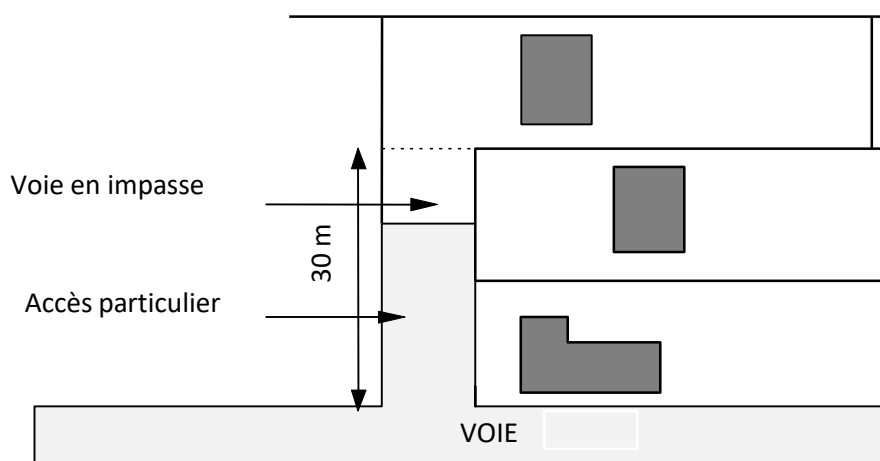
Désigne une voie sur emprise privée desservant au moins deux terrains, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des passages privés 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...).

Le passage privé est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



Dispositions applicables dans les zones urbaines

ZONE UA

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA-1 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, d'industrie, et de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- **Toute construction à destination (*) de logements ou hébergements située en niveau enterré ou semi enterré.**
- En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » repéré sur le plan de zonage, les changements de destination (*) ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations (*) **autres que** :
 - les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement;
 - les activités artisanales ;
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant aux sous-destinations (*) « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte » ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination (*) autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain (*) ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains (*) destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Dans le périmètre de l'OAP, les aménagements et constructions qui ne respectent pas les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui figurent dans la pièce distincte du dossier de PLU.

Article UA-2 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
 - que leur surface de plancher (*) ne dépasse pas 500 m².
- Les établissements commerciaux à condition d'avoir une surface de plancher (*) de vente inférieure à 300 m² ;
- Les constructions à destination (*) d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à une construction à destination (*) d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics (*) autorisée dans la zone ;
 - créer une surface de plancher (*) inférieure ou égale à 30% de la Surface de Plancher (*) totale ;
 - être réalisées sur la même unité foncière (*) que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
- Les transformations, mutations, changements de destination (*) d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU comportant au moins deux logements, à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - chaque logement devra avoir une surface de plancher (*) minimum de 20 m²,
 - au moins la moitié des logements devra avoir une surface de plancher (*) minimum de 50 m²/logement.
- **Dans la zone C du PEB :**
 - Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (*) :
 - dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'alinéa 5 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - ou située **en secteur UA.cdt/UAzcdt en respectant** a minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB;
 - Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'alinéa 1 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - La rénovation, la réhabilitation (*), l'amélioration, l'extension (*) mesurée ou la reconstruction des constructions existantes (*) lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'alinéa 2 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci en application de l'alinéa 1 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à condition que leur capacité soit inférieure à 10 unités ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :

- correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ou au réseau de transport d'électricité ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
 - Les affouillements (*) et exhaussements (*) des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations (*), usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements (*).

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.

Rappels au titre du PEB et s'appliquant sur l'ensemble de la zone UA (article L112-10 du code de l'urbanisme) : les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conformes à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier des recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé au règlement matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement :

- pour la régulation des eaux pluviales à l'unité foncière (*), l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- Il importe de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du règlement.

Risques d'inondation

Au sein des secteurs soumis à un aléa de risque d'inondation par ruissellement, repérés en annexe 7 du règlement :

- Les exhaussements de sol ou remblais doivent chercher à ne pas entraîner une modification de l'écoulement naturel des eaux de nature à aggraver le risque inondable sur la parcelle ou les parcelles situées en aval ou en amont.
- Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte à garantir la résilience de l'aménagement face au risque d'inondation par ruissellement.
- Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions (*) de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
- des opérations d'ensemble (*), dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Article UA-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement (*) des voies bordées par un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » repéré sur le plan de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination (*) ou la création de locaux aux destinations (*) suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article UA-4 : Implantation () des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques (*) existantes ou projetées, y compris les places ;
- voies privées (*) existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées (*) nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse (*),
 - avoir une largeur minimale de **5 m**.
- autres voies privées (*), les ruelles (*) et les sentiers (*) : uniquement en secteurs UAz et UAzcdt.

Les autres voies privées (*), les ruelles (*) et les sentiers (*) hors secteurs UAz et UAzcdt, ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) sur l'ensemble de la zone, relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade (*) et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature (*), les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul (*), les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UA-4.1. Sauf disposition graphique contraire sur le plan de zonage ou dans l'OAP Centre-ville, les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) de 3 m.

En cas de retrait (*), la continuité bâtie en limite de voie (*) doit être maintenue par un mur bahut surmonté d'un dispositif vertical à claire-voie (sauf en cas de pan coupé). Dans le cas de murs pleins existants repérés comme éléments remarquables (*), ceux-ci doivent être maintenus, par réhabilitation (*) ou reconstitution.

UA-4.2. Rue de Paris, les constructions doivent être implantées avec un recul (*) minimum de 6 m.

UA-4.3. Les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du logement dont les baies (*) sont tournées vers l'emprise publique (*) doivent s'implanter avec un recul (*) de 3 m, sauf si le plancher du premier niveau dédié au logement est situé au moins 1 m au-dessus du niveau du trottoir. Ces dispositions ne s'appliquent pas en **secteurs UAz et UAzcdt**.

UA- 4.3 bis. En secteurs UAz et UAzcdt :

- les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) minimum de 3 m, ramenés à 1 m le long des ruelles, autres voies privées et sentiers.
- En cas de retrait (*), la continuité bâtie en limite de voie (*) doit être maintenue par un mur bahut surmonté d'un dispositif vertical à claire-voie (sauf en cas de pan coupé). Dans le cas de murs pleins existants repérés comme éléments remarquables (*), ceux-ci doivent être maintenus, par réhabilitation (*) ou reconstitution.

- Au droit de construction comportant en rez-de-chaussée des baies éclairant des logements, les implantations à l'alignement ou avec un recul inférieur à 3 m sont autorisées à condition que les allèges des baies concernées soient situées à une hauteur minimum de 1,30 m par rapport au niveau de l'espace public limitrophe/adjacent.

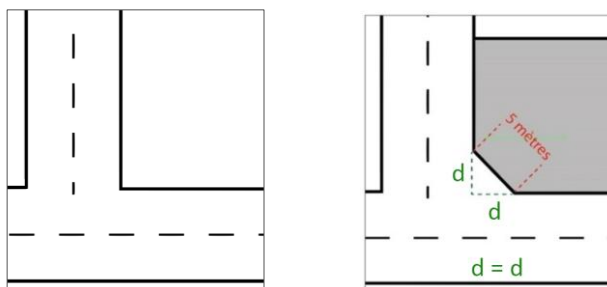
Ces conditions ne s'appliquent pour les extensions de bâtiments existants qui ne répondraient pas à cette implantation.

UA-4.4. Tout niveau en attique (*) doit être implanté avec un recul (*) minimal de 2 m par rapport à la verticale de la façade (*) orientée vers l'emprise publique (*).

UA-4.5. Les éléments de modénature (*) et les balcons saillants sur l'espace public ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur et doivent être situés au moins à 5 m de haut par rapport au niveau du trottoir (et sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public).

Dispositions particulières

UA-4.6. Hormis en sous-secteurs UAz et UAzcdt, à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction peut s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction (clôture (*) comprise) ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.



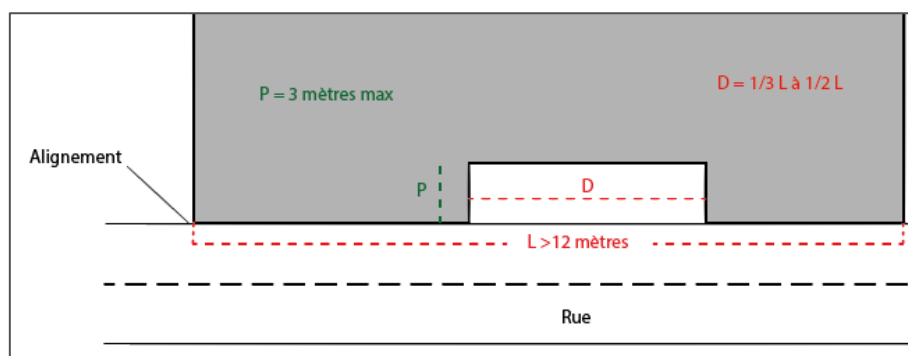
Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement () et pan coupé de 5 m (droite)*

UA-4.7. Les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du stationnement sur la partie de bâtiment tournée vers l'emprise publique (*) peuvent s'implanter avec un recul (*) de 1 m, et à condition que la marge de recul (*) fasse l'objet d'un traitement paysager.

UA- 4.8. Pour les constructions implantées à l'alignement, un recul (*) partiel de la construction sur un linéaire compris entre un tiers et la moitié du linéaire de la façade (*) à l'alignement (*) est possible, sans excéder 3 m de profondeur et à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :

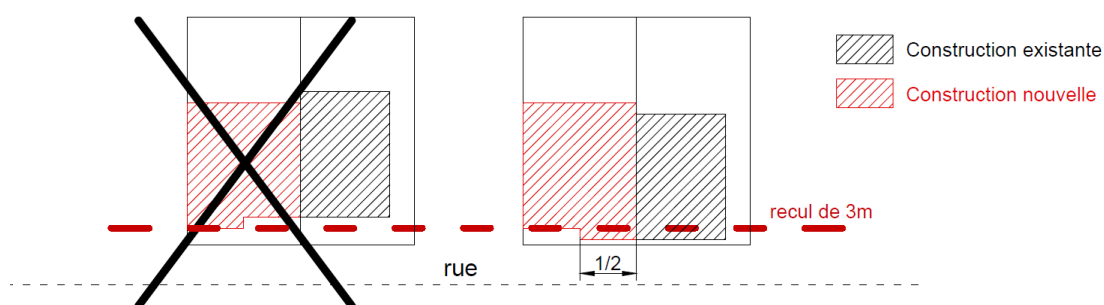
- pour permettre une animation et un rythme de la façade (*), lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
- lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
- pour conserver un espace vert (*), un arbre ou le rendre visible depuis la rue.

Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade (*) sur rue d'au moins 25 m, cette disposition est obligatoire. Ce linéaire est porté à 30 m en sous-secteur UAz et UAzcdt.



UA- 4.9. Des dispositions différentes sont **autorisées** pour faciliter le raccordement des constructions nouvelles avec une construction mitoyenne existante en bon état,

- au maximum sur la moitié du linéaire,
- et sans dépasser un recul (*) de 3 m depuis l'alignement.



UA-4.10. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

UA-4.11. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc).

Article UA-5 : Implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières (*), c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain (*) qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UA-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

UA-5.1. Dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement (*) des voies, les constructions devront être implantées au moins sur l'une des limites latérales séparatives, sauf disposition contraire inscrite dans l'OAP Centre-ville. **En sous-secteurs UAz et UAzcdt**, les constructions peuvent également s'implanter en limite séparative de fond de parcelle.

UA-5.2. Au-delà de la bande de 20 m définie ci-dessus, les constructions pourront être édifiées sur une seule limite séparative (*) latérale, sauf disposition contraire inscrite dans l'OAP Centre-ville. **En sous-secteurs UAz et UAzcdt, au-delà de cette bande de 20 m**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait (*).

UA-5.3. A l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées en retrait (*) des limites séparatives de fond de terrain (*).

UA-5.4. Les constructions annexes devront s'implanter au moins sur une limite séparative (*) latérale.

UA-5.5. Sauf disposition contraire dans l'OAP Centre-Ancien, en cas de retrait (*), en limite séparative (*) latérale, la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur (*) comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de **4 m**, en cas de baie(s) (*)
- $\frac{1}{2}$ de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de **2,50 m** en cas de façade (*) sans baie (*).

UA-5.6. En limite séparative (*) de fond, la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à la hauteur (*) à l'égout du toit (H), avec un minimum de **8 m** en cas de baie(s) (*).

UA-5.7. En sous-secteur UAz et UAzcdt, en limite séparative (*) latérale et de fond, la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur (*) à l'égout du toit (H), avec un minimum de

- 4 m, en cas de baie(s) (*),
- 2,50 m en cas de façade (*) sans baie (*).

UA-5.8 Chaque linéaire de façade implanté en limite séparative (*) ne pourra excéder 13 m. Entre chaque linéaire de façade une rupture devra être marquée avec au minima un redan de 2,50 m et dans le respect les marges de recul ci-dessus. Cette disposition ne s'applique pas en sous-secteurs **UAz et UAzcdt**.

Dispositions particulières

UA-5.8. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie (*) nouvelle ou agrandissement de baie (*) existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits (*) prévus ci-dessus.

UA-5.9. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*).
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.) ;

UA-5.10. Si la limite séparative (*) correspond à une limite avec un terrain (*) bâti situé en zone UG ou N les constructions doivent être implantées en retrait (*), sauf si elles s'adossent à une construction existante (*) limitrophe en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade (*) de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur (*) et longueur), sur une distance minimum de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative (*).

Article UA-6 : Implantation (*) des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UA-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades (*) doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façades (*) avec baie(s) (*) : la distance doit être au moins égale à la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m. En sous-secteurs UAz et UAzcdt, cette distance doit être au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m.
- En cas de façade (*) sans baie (*) : la distance doit être au moins égale à $\frac{1}{2}$ de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2,5 m

UA-6.2. La distance minimale entre une construction principale et une annexe et entre annexes est de 1,5 m.

Dispositions particulières

UA-6.3. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie (*) nouvelle ou agrandissement de baie (*) existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits (*) prévus ci-dessus.

UA-6.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*);
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension etc.).

Article UA-7 : Emprise au sol (*) des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol (*) dans le lexique.

Dispositions générales

UA-7.1. A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement*, il n'est pas fixé de règle.

UA-7.2. Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement*, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30% de cette partie de terrain (*), sauf disposition contraire inscrite dans l'OAP Centre-ville.

En sous-secteur UAz et UAzcdt, il n'est pas fixé de règle.

UA-7.3. Le nombre d'annexes est limité à 2 par unité foncière (*).**Dispositions particulières**

UA-7.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*) et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures, y compris de transport d'électricité.

Article UA-8 : Hauteur (*) des constructions**Champ d'application**

La hauteur (*) de la construction est calculée à partir du terrain naturel (*) existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

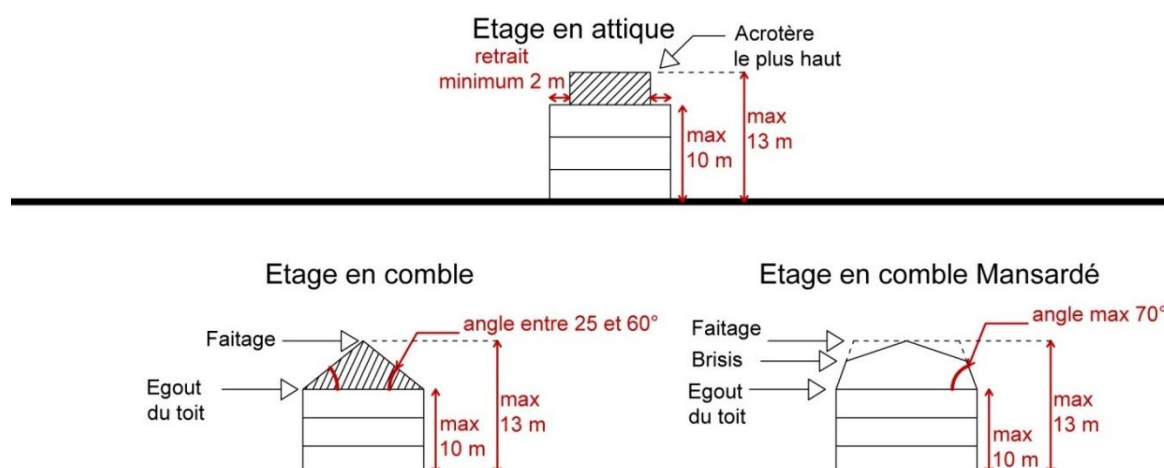
Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur (*) maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

UA-8.1. Sauf disposition contraire dans l'OAP « Centre-Ancien », la hauteur (*) totale des constructions ne pourra pas dépasser 13 m au faîtage (*) ou à l'acrotère (*) le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel (*) avant travaux.

UA-8.2. Le traitement en comble (*), en comble mansardé (*) ou en attique (*) est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur (*) de façade (*) comptés depuis le niveau du terrain naturel (*) avant travaux. Le retrait en attique (*) est alors de 2 m minimum.



UA-8.3. Le traitement en attique (*) est interdit rue Julien Boursier entre la rue Victor Gouffé et la rue Thomas Couture, rue de la République, rue Gambetta, et rue Jules Ferry.

Dispositions particulières

UA-8.4. Dans le périmètre de la ZAC du Village, un dépassement des hauteurs (*) maximales est autorisé dans la limite de 3 m, soit pour permettre de faire régner la même hauteur (*) que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain (*), soit pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain (*) voisin.

UA-8.5. En sous-secteurs UAz et UAzcdd, un dépassement des hauteurs (*) maximales est autorisé dans la limite de 1,5 m pour les constructions comportant du logement en rez-de-chaussée à l'alignement. Le long de la rue du Pressoir, ce dépassement s'applique sans condition.

UA-8.6. Un dépassement des hauteurs(*) maximales est autorisé dans la limite de 1,5 m pour les constructions comportant du logement en rez-de-chaussée à l'alignement.

UA-8.7. Les hauteurs maximales sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain inscrit en zone UG, sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA-8.8. Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination (*) de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,50 m mesurée du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du plancher du premier étage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes ayant une hauteur moindre ni à leurs extensions, dans ce cas la hauteur du rez-de-chaussée existant doit être à minima maintenue et poursuivie.

UA-8.9. Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*), la hauteur (*) maximale des constructions est fixée à 15 m. Cependant, il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de transport d'électricité.

UA-8.10. Pour une construction existante (*) à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur (*) est supérieure à la hauteur (*) maximale autorisée :

- les travaux d'extension (*) doivent respecter les hauteurs (*) maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit (*) initial du bâtiment.

UA-8.11. Les niveaux semi-enterrés, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 1,5 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel (*) avant travaux.

UA-8.12. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur).

UA-8.13. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité à haute et très haute tension.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)

Il convient de se référer au cahier de recommandations architecturales intégré en annexes du PLU.

Dispositions générales

UA-9.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain (*). La construction tiendra compte de la pente du terrain (*) : les exhaussements et les affouillements de terrain (*) doivent être limités à 30 cm maximum par rapport au terrain naturel.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

UA-9.2. Toitures

Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume. La couverture des bâtiments, à l'exception des toitures des annexes, doit être réalisée soit :

- par une toiture à pente comprises entre 25 et 60°,
- par une toiture terrasse ou terrasse jardin sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain,
- par une toiture de type Mansart conditionnée au respect des dispositions cumulatives suivantes : la cohérence d'ensemble de la construction et le respect des proportions traditionnelles à ce type de toiture.

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).

Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°.

Les toitures à pentes devront respecter l'aspect des matériaux et systèmes constructifs suivants :

- des tuiles plates à pureau plat-de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément noires, rouges ou brun chocolat sont interdites (hors installation photovoltaïque).
- d'ardoise, pour les constructions de type contemporain.
- De zinc dans le cadre d'une toiture à faible pente

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture.

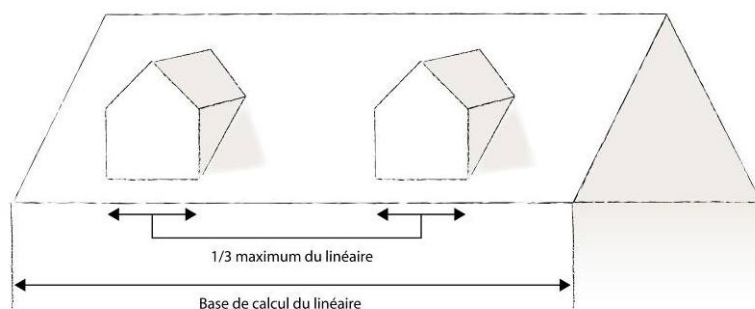
Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation (*)), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

UA-9.3. Eclairage naturel des combles

L'éclairage des parties sous combles (*), sera réalisé au moyen soit de lucarnes soit de châssis de toit (*).

Lucarnes (*)

La proportion des lucarnes devra être plus haute que large



Les lucarnes (*) en saillie (*) peuvent dépasser le gabarit (*) de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade (*) et qu'elles ne soient pas accolées.

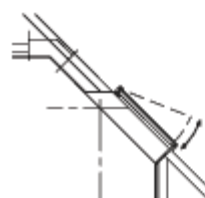
Les chiens assis et les lucarnes (*) rampantes sont interdits.

Châssis de toit (*) :

Les châssis de toit (*) devront être entièrement encastrés dans la toiture, et leur proportion plus haute que large avec une largeur d'un maximum de 0,80m.

La longueur cumulée des châssis de toit (*) doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade (*) et ils ne doivent pas être accolés.

Un même pan de toiture ne pourra avoir qu'une seule rangée de châssis (*). Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit (*) que de baies (*) en façade (*).

Traitement des façades (*)

Toutes les façades (*) des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux)

En dehors des sentiers (*) ou des ruelles (*), les façades (*) et les murs pignons aveugles tournés sur l'espace public sont interdits.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation de parking, il ne pourra y avoir de mur aveugle le long de l'emprise publique (*). Celui-ci devra faire l'objet d'un traitement particulier avec des transparences.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades (*)s non visibles des voies publiques (*).

Les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Les baies (*) doivent être percées d'après les proportions de la façade (*) afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides.

Les percements doivent également respecter les proportions des baies (*) anciennes, c'est-à-dire en particulier :

- avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures soient superposées, suivant le même axe vertical
- et que les trumeaux soient plus épais que les baies (*) qu'ils séparent.

Les bâtiments présentant un linéaire de façade (*) sur voie supérieure à 25 m doivent rappeler, par des décrochements de toiture, les éléments verticaux et /ou horizontaux des dispositifs de façade (*), le rythme des bâtiments traditionnels afin d'assurer une continuité au paysage de la rue.

Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade (*).

Les menuiseries et ferronneries doivent être dans le style architectural environnant et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, les persiennes en bois sans écharpe et les volets métalliques persiennés pourront être imposés.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur. Les volets persiennes ou battants et les volets extérieurs coulissants seront privilégiés pour les constructions à usage d'habitation.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades (*) d'origine.

Les modénatures (*) devront être conservées ou restituées à l'identique. Les bâtiments seront traités de manière à s'intégrer dans la gamme des coloris présent dans la ville.

Les dispositions des alinéas précédents, pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Construction d'un bâtiment annexe.
- Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Les façades (*) en attique (*) doivent être en retrait d'au moins 2 m par rapport aux façades (*) des niveaux inférieurs.

UA-9.5. Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Sont interdits :

- les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques,
- les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures (*).
- l'emploi de couleur de façade (*)s non régionale.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages doivent être peints et non vernis.

Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits en façade (*) des constructions et en clôture (*).

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité ((façades (*), huisseries, volets, portes, menuiseries).

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

UA-9.6. Clôtures (*) et portails

En bordure des voies, est imposée une clôture (*) constituée d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, de traitement uniforme, surmonté d'un dispositif vertical et à claire-voie.

Les murs pleins anciens identifiés aux documents graphiques devront être conservés et restaurés dans des formes et aspects identiques. Les murs existants peuvent être conservés et réhabilités ou reconstitués dans le respect du système constructif et de l'aspect originel.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur existant est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

En limite séparative (*), les clôtures (*) peuvent être de la même nature que les clôtures (*) en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), grillage, de lisses en bois ou fer, doublées de haies vives. Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives à conditions d'être situés au-delà de la marge de recul et d'être doublés de haies vives.

La hauteur totale des clôtures (*) ne peut pas excéder 1,80 m, portée à 2,20 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (*). Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,20 m (sur une largeur maximum de 60 cm).

Les portails et portillons devront être à claire-voie et être ajourés d'au moins 30 %.

Les portails d'accès voitures devront avoir une largeur comprise entre 2,5 et 4 m.

Dans le cas de clôtures (*) constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage sera en harmonie avec celui de la construction.

Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits.

Les alignements végétaux constitués d'une seule essence végétale (thuyas, épicéas...) sont interdits.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture (*).

La conception des clôtures (*) doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres (*) voisins et avec l'espace public.

Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture (*) de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture (*), avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture (*) est inférieur à 20 m.

UA-9.7. Les éléments techniques :

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade (*) des constructions.

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade (*). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades (*).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique (*).

Les antennes paraboliques pourront être admises sur les toitures à condition d'être masquées ou intégrées de façon discrète et harmonieuse et qu'elles soient de même teinte que le support, sans être visibles du domaine public

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade (*) sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les dispositifs anciens de captage ou de stockage des eaux tels que les puits, citernes, aqueducs, pompes ainsi que tous les ouvrages liés à leur usage doivent être conservés mis en valeur ou restitués.

L'installation de citernes neuves doit être réalisée sur les parties non visibles depuis l'espace public : au moyen de citernes extérieures implantées en partie arrière du terrain (*) ou sous forme enterrées ou en sous-sol.

UA-9.8. Devantures

Les devantures devront être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades (*) sur lesquelles elles s'intègrent (axes des ouvertures, proportion des pleins et des vides) et respecter les lignes horizontales composant les façades (*) (bandeaux, balcons, hauteurs des devantures voisines). Elles devront aussi respecter les lignes verticales séparant les constructions (souvent matérialisées par les descentes d'eaux pluviales)

D'autre part, la devanture ne doit pas entrer en contradiction avec la structure du bâtiment. Ainsi, les pleins et les vides de la façade (*) devront se retrouver en rez-de-chaussée.

Le coffre d'enroulement des rideaux métalliques devra être intégré à l'intérieur du bâtiment.

L'utilisation de caissons lumineux ou de néons apparents est proscrite.

Les enseignes drapeaux sont limitées à un dispositif par devanture (2 en cas d'angle de rues). Leur épaisseur est limitée à 10 cm et leur surface à un tiers de mètre carré. La saillie (*) maximale de l'enseigne ne doit pas dépasser 80 cm par rapport à la façade (*). En dehors des pharmacies, les systèmes clignotants ne sont pas autorisés.

Vitrine en feuillure

La conception d'une vitrine en feuillure doit être réalisée en accord avec les caractéristiques architecturales de la façade (*) : continuité des pleins et des vides des niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, assurer un traitement identique à celui de la façade (*) (teinte, texture, traitement des piliers, etc.).

Les parties vitrées doivent être implantées à mi mur. On utilisera des menuiseries de petites sections, traitées en teintes foncées. Les seuils et socles de vitrines devront être en harmonie et en concordance de teintes avec les piliers.

Afin de conserver une unité d'ensemble, on respectera les règles suivantes : des lettres indépendantes fixées individuellement laissant transparaître les maçonneries ou des lettres adhésives collées sur la vitrine seront utilisées pour l'enseigne principale ou « enseigne à plat ».

Devanture en applique

Le bandeau supérieur doit avoir une forme de rectangle allongé et continu, sans masquer l'architecture de la façade (*), avec un espace minimum de 20 cm entre le bandeau et l'appui de fenêtre le plus bas. La hauteur de bandeau doit être en proportion avec les caissons verticaux et le soubassement sans excéder 70cm.

Les matériaux choisis pour l'habillage ne doivent pas présenter trop de reflets.

Store banne

Les stores bannes doivent respecter les règles suivantes :

- être fabriqués en toile de couleur unie et accordée à la devanture
- pouvoir être dissimulés une fois repliés et être intégré au linteau de la baie (*)
- les écritures sont inscrites dans la partie verticale pendante du store (lambrequin)
- dans le cas de devanture, les stores s'intégreront dans la largeur des baies (*)
- la hauteur minimale du store doit être de 2,5m par rapport au sol naturel.

Dispositions particulières

UA-9.9. Restauration (*) des clôtures (*) et bâtiments existants :

Composition des façades (*)

En cas de modification, de ravalement, de réhabilitation (*) ; la composition générale des façades (*), leur architecture et volumétrie, ne doit pas être bouleversée, les proportions entre les pleins et les vides seront notamment respectées et la régularité des travées maintenue (superposition des ouvertures).

Les nouveaux percements seront limités en façades (*) principales. Dans tous les cas ils doivent s'intégrer dans la composition des façades (*) (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature (*)).

L'ajout de faux linteaux en bois qui surchargent les façades (*) est interdit.

Les bandeaux et corniches qui écartent les eaux de pluie de la façade (*) seront maintenus, notamment pour éviter la dégradation des enduits. A l'occasion du ravalement, ces éléments, indispensables à la tenue dans le temps des façades (*), doivent être intégralement maintenus en place, voire restitués en cas de suppression ancienne. Il en va de même de tous les éléments d'origine équipant la façade (*) (volets, portes, garde-corps, etc.) qui doivent être maintenus en place et restaurés.

Tous les reliefs présents sur la façade (*) (bandeaux, appuis de fenêtres, modénatures (*) diverses, etc.) devront être réhabilités et protégés. Les reliefs supprimés devront être reconstitués. Les décors et ornements (modénatures (*), encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade (*), ...) des façades (*) doivent être conservés et repris. Le recouvrement de ces éléments par une isolation thermique extérieure ou autre revêtement épais ne peut être envisagée.

Les serrureries anciennes datant de l'époque de construction ou d'un remodelage ancien doivent être conservées, restaurées ou restituées dans leur état d'origine.

Dans le cas de ravalement de façade (*), les joints devront être révisés afin de préserver la façade (*) de toute infiltration. Une façade (*) très détériorée doit être reconstituée par un nouvel apport de pierre de nature, de porosité et de dureté équivalentes. Les réparations au ciment et l'application de peintures qui ne font qu'aggraver la désagrégation des pierres sont proscrites.

Ouvertures

Tout remplacement de menuiserie ne devra pas entraîner de disparité avec le dessin et le matériau des autres menuiseries présentes sur la façade (*). Les poses en rénovation (conservation du bâti dormant de la fenêtre) ne seront pas autorisées.

Les volets font partie intégrante du rythme et de la composition de la façade (*) et doivent à ce titre être maintenus voire restitués en cas de suppression ancienne. La pose de volets roulants extérieurs, modifie radicalement l'aspect extérieur et est interdite.

Les volets trop endommagés devront être remplacés soit :

- Par des volets persiennés en bois « à la française » à lames à chants plats
- Par des volets pleins aux deux tiers inférieurs et persiennés sur le tiers supérieur

Le remplacement ou la rénovation de porte cochère devront permettre de respecter les principes suivants :

- Réalisation de portes pleines permettant une occultation complète du passage cocher,
- Respect d'une partition en 2 ouvrants de tailles égales, pouvant intégrer sur un des vantaux une porte piétonne,
- Utilisation de matériaux d'aspect nobles (bois, acier)
- Mise en peinture de la porte dans la tonalité choisie pour les autres menuiseries équipant la façade (*), l'application de vernis étant proscrite,
- Suppression de toutes les boîtes aux lettres fixées sur les menuiseries.

Les lucarnes (*) non modifiées dans le temps doivent donc être maintenues dans leur forme et leur texture d'origines.

En cas d'ajout de lucarne (*), on respectera les principes de composition de la façade (*) (implantation dans l'axe des baies (*) inférieures) et implantation dans la partie basse de la toiture. La surface de baie (*) de la nouvelle lucarne (*) doit correspondre aux deux tiers de la surface de la fenêtre inférieure.

L'implantation de fenêtres de toiture est limitée à deux ou trois châssis (*) par pan de toit, suivant le nombre de travées de baies (*) en façade (*). Elles seront implantées dans l'axe des fenêtres et les châssis (*) seront encastrés dans l'épaisseur de la toiture et ne pourront excéder une largeur de 78 cm et une hauteur de 98 cm.

Matériaux

Les enduits qui recouvrent et protègent les pierres gélives seront maintenus ou rénovés. Ces enduits pourront être à base de plâtre ou de chaux naturelle.

Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.

La brique, un matériau naturellement poreux, ne doit pas être revêtu par une peinture ou autre produit hydrofuge.

Lors d'un ravalement les enduits au plâtre seront repris dans ce même matériau et ne pourront être recouverts en surépaisseur de revêtement étanche ne permettant pas à la vapeur d'eau contenue dans les murs de s'échapper.

Lorsqu'un enduit ancien en bon état est maintenu, le revêtement en plâtre recevra une application pénétrante et non filmogène, permettant de conserver apparente la texture de l'enduit et ne modifiant pas les échanges hydrométriques des maçonneries (badigeon, lait de chaux,...) à l'exclusion de toute remise en peinture.

Isolation thermique

L'isolation thermique extérieure ne doit pas modifier l'économie générale des façades (*) et leur qualité architecturale. Elle est interdite :

- sur les façade (*)s comportant des décors et modénatures (*) (corniche, bandeaux...),
- sur la brique lorsqu'elle est destinée à être vue,
- sur les façade (*)s comportant des balcons et encorbellements

Clôture (*)

Le chaperon des murs anciens qui a un rôle protecteur déterminant pour la conservation du mur, sera maintenu, remplacé ou restitué le cas échéant. Les tuiles manquantes du chaperon seront remplacées et les joints des couvertines en pierre seront repris.

UA-9.10. L'extension (*) et la surélévation (*) des bâtiments existants :

Les extensions (*) d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions pourront ne pas être imposées dans le cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade (*).

En cas d'extension (*) d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension (*) doivent également être dotées de volets battants.

UA-9.11. Constructions et installations liées au transport d'électricité.

Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations liées aux ouvrages à haute et très haute tension.

*Article UA-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié***Dispositions générales**

UA-10.1. La démolition des bâtiments remarquables (*) repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension (*) dans le respect des règles suivantes.

Un degré de protection « totale » ou « partielle » indique l'importance des travaux envisageables sur les dites constructions.

UA-10.2. La démolition des murs d'enceinte, des clôtures (*) ou des portes cochères repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès (*) à l'unité foncière (*), et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UA-10.3. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures (*) ouvragées à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable (*) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes (*). En particulier, les surélévations (*) sont interdites ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures (*) et tout élément habillant la façade (*) (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies (*) en façade (*), les lucarnes (*), les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;

- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration (*) de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

UA-10.4. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante (*). La couverture des toitures et les façades (*) des bâtiments remarquables (*) doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

UA-10.5. L'extension (*) de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment original.

UA-10.6. L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades (*) visibles des bâtiments repérés comme remarquables (*) depuis l'espace public.

Article UA-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

Dispositions générales

UA-12.1. Sauf disposition inscrite dans l'OAP Centre-ville, au moins 10% de la surface de terrain (*) doit être traité en espaces verts (*) de pleine terre.

A défaut, et en cas d'impossibilité démontrée de respecter cette exigence, il pourra être mis en œuvre un coefficient de biotope (*) minimum de 0,20.

UA-12.2. En UAz et UAz.cdt, le ratio minimum d'espace vert (*) de pleine terre comprend l'exigence de traiter en espace vert (*) de pleine terre au moins 30 % de la surface du terrain (*) située dans la marge de recul (*) de la construction par rapport à la voie publique (*) ou privée (*).

Modalités de mise en œuvre du coefficient de biotope (*) :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Les espaces verts (*) de pleine terre (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) – **facteur pondérateur de 1.**
- Les espaces verts (*) sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts (*) sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre) - **facteur pondérateur de 0,80.**
- Les toitures végétalisées (*) intensives (substrat épais, avec une plantation (*) diversifiée d'au moins deux strates) - **facteur pondérateur de 0,70.**
- Les espaces verts (*) sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts (*) sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes) - **facteur pondérateur de 0,60.**

- Les toitures végétales extensive (Substrat peu épais, avec une plantation (*) peu diversifiée, par exemple de Sedum) - **facteur pondérateur de 0,40.**
- Les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse) - **facteur pondérateur de 0,40.**

UA-12.2. En sous-secteurs **UAz** et **UAzcdt**, le ratio minimum d'espace vert (*) de pleine terre comprend l'exigence de traiter en espace vert (*) de pleine terre au moins 30 % de la surface du terrain (*) située dans la marge de recul (*) de la construction par rapport à la voie publique (*) ou privée (*).

Plantations (*) et aménagements paysagers

UA-12.3. Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.

UA-12.4. Les espaces libres (*) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain (*) et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres (*) des terrains (*) voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

UA-12.5. Sauf dispositions contraires inscrites dans l'OAP « Centre Ancien », les surfaces libres (*) (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées (*)) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (*) (à moyen développement, petit développement ou arbuste) **par tranche entamée de 30 m².**

Le calcul du nombre d'arbres (*) sera effectué dès la première tranche entamée de surface libre (*) et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 52 m² de terrain (*) libre / 30 m² = 1,7 arbres (*), soit 2 arbres (*) ; 100 m² de terrain (*) libre / 30 m² = 3,3 arbres (*), soit 3 arbres (*) ; 160 m² d'espace libre (*) = 5,3 arbres (*), soit 5 arbres (*)).

A partir de 100 m² de surface libre (*), il est exigé qu'au moins un tiers de ces arbres (*) soit des arbres à moyen développement (*), en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5.

Exemple : 160 m² de surface libre (*) = 5,3 arbres (*), soit 5 arbres (*).

Un tiers de 5 arbres (*) = 1,7 arbres (*), soit 2 arbres à moyen développement (*).

Le terrain (*) devra donc comprendre 5 arbres (*) dont au moins 2 arbres à moyen développement (*).

UA-12.6. Les arbres de moyen développement (*) doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 m de profondeur. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m. En sous-secteurs **UAz** et **UAzcdt**, cette règle s'apprécie à l'échelle globale d'une opération d'ensemble.

UA-12.7. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations (*) existantes à grand développement doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations (*) équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

UA-12.8. La plantation d'espèces invasives* est interdite (cf liste en annexe du présent règlement). Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain (*).

UA-12.9. La plantation d'espèces économes en eau sera privilégiée afin d'en limiter l'irrigation.

Les aires de stationnement et leurs accès :

UA-12.10. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des écrans sous forme de véritable structure végétale.

UA-12.11. Les aires de stationnement en surface comportant au moins 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (*) (8 à 15 m de haut) par tranche entamée de 50 m² de surface affectée à cet usage.

UA-12.12. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité à haute et très haute tension.

Article UA-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

UA-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée (*), l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles.

Les « espaces verts (*) protégés » (EVP)

UA-13.2. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière (*), d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m.

UA-13.3. Les espaces verts à protéger (*) doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel. Toute modification devra contribuer à les mettre en valeur.

UA-13.4. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (*) situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations (*) existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement (*) équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert (*) protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Arbres remarquables :

UA-13.5. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement (*) de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

UA-13.8. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain (*) d'un arbre qui pourra à termes ouvrir au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement (*) d'au moins 15 m à l'âge adulte-

Article UA-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

UA-14.1. L'infiltration des eaux pluviales est interdite en raison du risque de tassement de terrain (*) lié à la dissolution du gypse. (cf. carte en annexe du règlement).

Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).

UA-14.2. Le stockage doit être mis en place pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière (*).

- Un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) de façon à assurer un débit de fuite maximal de 0,7 litres/seconde/hectare (pluie décennale) vers le réseau public d'eaux pluviales.
- De manière à limiter ces apports, des techniques alternatives doivent être privilégiées (ex : chaussée réservoir ; bassins ; réutilisation de l'eau pour arrosage, sanitaires ... ; toitures végétalisées (*) ; terrasses avec système de rétention d'eau, etc...
- Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

UA-14.3. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

UA-14.4. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

UA-14.5. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations (*), le nombre total des places (*) de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places (*) commandées (*) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places (*) à réaliser
- Le calcul des places (*) de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher (*) et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemple : 1,2 places (*) par logement x 4 logements = 4,8 places (*), soit 5 places (*). / 1,2 places (*) par logement x 2 logements = 2,4 places (*), soit 2 places (*)).

UA-15.1 Dispositions générales

UA-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (*) ou privées (*).

Dimensions des places (*) : les places (*) créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places (*) PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement (*) ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Au moins la moitié des places (*) de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes, carports, pergolas), hors destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et hors zone UAz/UAzcdt.

Pour toute construction nouvelle, des places (*) de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (*) créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement (sauf dispositions contraires inscrites dans l'OAP « Centre Ancien »)	1,2 place (*) par logement - Pour les constructions comportant moins de 2 logements en UAz et UAz.cdt : 1 places (*) par logement	Pas de norme plafond.
Logement social (*)	1 place (*) par logement	
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place (*) pour 6 chambres	
Bureaux	1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	1 place (*) / 55 m ² de surface de plancher (*)
Artisanat et commerces de détail	- Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) hors d'un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*)	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place (*) par chambre	Pas de norme plafond.
Restauration de type rapide	1 place (*) pour 25 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Restauration traditionnelle	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors salle de réception d'évènement privé)	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme.	Pas de norme plafond.

Salle de réception d'évènement privé	- Aus-delà de 180 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*) 1 place pour 3 visiteurs	Pas de norme plafond.
Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Entrepôt	1 place (*) par tranche de 300 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Equipements sportifs.	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond
Salles d'art et de spectacles. Autres équipements recevant du public.	1 place (*) pour 3 visiteurs	

UA-15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places (*) de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Pour toute construction nouvelle ou extension (*) d'une construction existante (*), il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (*) (d'au moins 3 logements, par création ou par extension (*))	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée au logement et 6m ² minimum
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² pour 100 m ² de surface de plancher (*)
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher (*) : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) pour 200 m ² .

Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher (*)
Entrepôt	1 aire de 3 m ² par tranche de 1000 m ² de surface de plancher (*) ou 1 place (*) pour 200m ²
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 place (*) par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place (*) (1,50 m ²) pour 12 élèves.

UA-15.2 Dispositions particulières

UA-15.2.1 En cas de changement de destination (*) ou de nature d'activité, le nombre de places (*) doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination (*) ou le nouvel usage.

Cependant, hors secteurs UAz et UAzcdt, il n'est pas exigé la création de places (*) de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation (*), restauration (*), surélévation (*), aménagement et extension (*) d'une construction existante (*) à usage d'habitation à la triple condition :

- de ne pas créer plus de 10% de surface de plancher (*) ;
- de ne pas augmenter le nombre de logements existants
- et sans réduction du nombre de places (*) de stationnement existantes.

En sous-secteurs UAz et UAzcdt, il n'est pas exigé la création de places (*) de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation (*), restauration (*), surélévation (*), aménagement et extension (*) d'une construction existante (*) à condition de ne pas réduire le nombre de places de stationnement existantes.

En cas de division de terrain, le nombre de places (*) de stationnement sur la parcelle bâtie doit être conservé ou reconstitué ou répondre aux normes (cf 15.1.1).

En cas de division d'un bâtiment existant en plusieurs logements, le nombre minimum de places de stationnement exigé est de 1 place par logement.

UA-15.2.2 Dans le périmètre de la ZAC du Village, en cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places (*) de stationnement nécessaires sur le terrain (*) pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places (*) manquantes soient réalisées sur un terrain (*) situé à moins de 300 m à pied de l'opération pour lesquelles ces places (*) sont nécessaires.

Si pour des raisons d'ordre technique, cela s'avère impossible, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places (*) qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m à pied de l'opération pour lesquelles ces places (*) sont nécessaires,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places (*) dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain (*) supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique (*).

UA-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher (*) totale atteint les seuils ci-dessous :

Pour les constructions de plus de :

- 1 000 m² de surface de plancher (*) à destination (*) de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- 200 m² de surface de plancher (*) à destination (*) d'entrepôts,

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes :

• Largeur : 3,50 m • Longueur : 8 m • Hauteur : 4,20 m	OU	• Hauteur : 4,20 m • Surface : 35 m²
--	----	--

UA-15.4 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Dans le cas de constructions neuves :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Les places (*) de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places (*) de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places (*) de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place (*) par opération
- en matière de locaux de travail, une place (*) devra être adaptée par tranche de 50 places (*) réalisées

Chacune de ces places (*) devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Section 3 : Equipements et réseaux**Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains (*) par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)****Conditions de desserte des terrains (*) par des voies publiques (*) ou privées (*)**

UA-16.1. Pour être constructible, un terrain (*) doit être desservi par une voie publique (*) ou privée (*), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination (*) des constructions 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.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension (*) d'une construction existante (*) sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès (*) projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UA-16.2 Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination (*) et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse (*), de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Au-delà de 50 m de longueur, la pose d'une borne d'incendie peut être exigée.

Conditions d'accès (*) aux voies ouvertes au public

UA-16.3. Les accès (*) doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès (*) devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès (*).

UA-16.4. Les caractéristiques des accès (*) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UA-16.5. Il est autorisé un seul accès (*) aux véhicules motorisés par terrain (*) ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade (*) et la largeur de celui-ci doit être compris entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique (*) ou privée).

UA-16.6 Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

UA-16.7 Lorsque le terrain (*) est situé à l'angle de deux voies, l'accès (*) devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UA-16.8. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains (*) par les réseaux

Alimentation en Eau potable

UA-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UA-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UA-17.3. Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démolit doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

UA-17.4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

NB : Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement des eaux pluviales

UA-17.5. Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UA-17.6. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain (*) jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

UA-17.7. Doivent être prévues dans les façades (*) ou les clôtures (*), les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

UA-17.8. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

Déchets

UA-17.9. Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat, et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

Réseau de chaleur urbain

UA-17.10. Pour toute nouvelle construction desservie par un réseau de chaleur, le raccordement est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique ou financière démontrée.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie de l'assiette des projets suffisante pour la création des édifices techniques associés (sous-station)

UX-17.10. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

ZONE UC

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UC-1 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Toute construction à destination (*) de logements ou hébergements située en niveau enterré ou semi enterré.**
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, d'industrie, de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant aux sous-destinations (*) « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte » ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination (*) autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs maximum sur un terrain (*).
- La création de terrain (*) de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains (*) destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables.

Article UC-2 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
 - que leur surface-de plancher (*) ne dépasse pas 500 m².
- Les commerces et activités de service à condition :
 - soit d'être implantés sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » et d'être orientés sur rue ;

- soit d'être un accompagnement d'une activité à caractère social ou solidaire,
- Soit d'être situé en secteur UC.cdt couvert par l'OAP « Secteur de l'ancien Hôpital Adelaïde Hautval ».
- Les constructions à destination (*) d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à une construction à destination (*) d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics (*) autorisée dans la zone ;
 - créer une surface de plancher (*) inférieure ou égale à 30% de la Surface de Plancher (*) totale ;
 - être réalisées sur la même unité foncière (*) que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à condition que leur capacité soit inférieure à 10 unités ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- **Dans la zone C du PEB :**
 - Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (*) :
 - dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'alinéa 5 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - ou située **en secteur UC.cdt en respectant** a minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB ;
 - Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'alinéa 1 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - La rénovation, la réhabilitation (*), l'amélioration, l'extension (*) mesurée ou la reconstruction des constructions existantes (*) lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'alinéa 2 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci de l'alinéa 1 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements (*) et exhaussements (*) des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ✓ être nécessaires aux destinations (*), usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ✓ ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ✓ ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ✓ ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - ✓ dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements (*).

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodomes**
Rappels au titre du PEB et s'appliquant sur l'ensemble de la zone UA (article L112-10 du code de l'urbanisme) : les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conformes à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier des recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.
- **Gypse**
Le plan des contraintes géotechniques annexé au règlement matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement :
 - ✓ pour la régulation des eaux pluviales à l'unité foncière (*), l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).
 - ✓ Il importe de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du règlement).
- **Risques d'inondation**
Au sein des secteurs soumis à un aléa de risque d'inondation par ruissellement, repérés en annexe 7 du règlement :
 - Les exhaussements de sol ou remblais doivent chercher à ne pas entraîner une modification de l'écoulement naturel des eaux de nature à aggraver le risque inondable sur la parcelle ou les parcelles situées en aval ou en amont,
 - Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte à garantir la résilience de l'aménagement face au risque d'inondation par ruissellement.
 - Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
 - des extensions (*) de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
 - des opérations d'ensemble (*), dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Article UC-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article UC-4 : Implantation () des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques (*) existantes ou projetées, notamment les places, les ruelles (*), les sentiers (*) et les chemins ;
- emprises publiques circulables quelque soit le mode de déplacement : jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics.
- voies privées (*) existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées (*) nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile,
 - ne pas être en impasse (*),
 - avoir une largeur minimale de **5 m**.

Les autres voies privées (*) ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade (*) et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature (*), les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul (*), les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UC-4.1. Dans toute la zone UC, les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) minimum de 4 m, sauf :

- disposition contraire inscrite dans l'OAP « débouché Carnot »
- dans le secteur UC.cdt couvert par l'OAP « Secteur de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval » dans lequel les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) minimum de 3 m.

UC-4.2. Dans toute la zone UC, les constructions dont le plancher du rez-de-chaussée à destination (*) de logement est situé à moins de 1 m de hauteur au-dessus du niveau du trottoir avec des baies (*) tournées vers l'emprise publique (*) doivent respecter un recul (*) minimum de 4 m, à l'exception du secteur UC.cdt couvert par l'OAP « Secteur de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval » où le recul (*) minimum est fixé à 3m.

UC-4.3. Tout niveau en attique (*) doit être implanté avec un recul (*) minimal de 1,50 m par rapport à la verticale de la façade (*) orientée vers l'emprise publique (*).

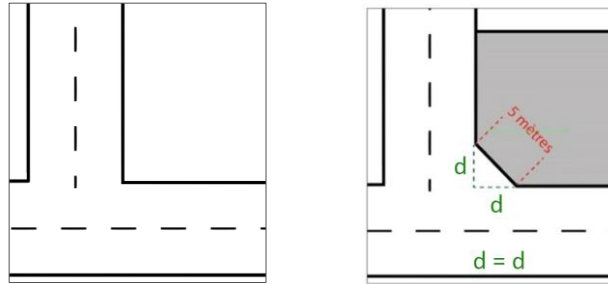
UC-4.4. Les éléments de modénature (*) et les balcons saillants sur l'espace public ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur et doivent être situés au moins à 5 m de hauteur par rapport au niveau du trottoir (et sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public).

UC-4.5. Les éléments de modénature (*) et les balcons saillants de plus de 0,80 m de profondeur peuvent s'implanter dans la marge de recul (*), dès lors qu'ils sont situés à plus de 5 m au-dessus du niveau du terrain naturel (*).

Dispositions particulières

UC-4.6. Une implantation autre que l'alignement ou le recul minimal de 4m pourra être autorisée pour permettre une harmonisation avec les constructions existantes sur des terrains voisins proches ou en situation de co-visibilité avec le terrain du projet.

UC-4.7. A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction peut s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction (clôture (*)) comprise ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.



Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement () et pan coupé de 5 m (droite)*

UC- 4.8. Les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du stationnement sur la partie de bâtiment tournée vers l'emprise publique (*) peuvent s'implanter avec un recul (*) de 1 m, et à condition que la marge de recul (*) fasse l'objet d'un traitement paysager.

UC-4.9. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

UC-4.10. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc).

Article UC-5 : Implantation () des constructions par rapport aux limites séparatives*

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières (*), c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain (*) qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UC-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

UC-5.1. L'implantation (*) des constructions en limites séparatives latérales est libre.

UC-5.2. A l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées en retrait (*) des limites séparatives de fond de terrain (*).

UC-5.3. En cas de retrait (*), la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur (*) comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de 4 m, en cas de façade (*) avec baie(s) (*)
- la moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de 2,50 m en cas de façade (*) sans baie (*).

UC-5.4. Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative (*) ou en respectant un retrait (*) minimum de 1 m.

Dispositions particulières

UC-5.5. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie (*) nouvelle ou agrandissement de baie (*) existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits (*) prévus ci-dessus.

UC-5.6. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*);
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc).

UC-5.7. Si la limite séparative (*) correspond à une limite avec un terrain (*) bâti situé en zone UG, N, ou A les constructions doivent être implantées en retrait (*), sauf si elles s'adossent à une construction existante (*) limitrophe en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade (*) de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur (*) et longueur), sur une distance minimum de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative (*).

Article UC-6 : Implantation (*) des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UC-6.1. Dans toute la zone UC, à l'exception du secteur UC.cdt couvert par l'OAP « Secteur de l'ancien Hôpital Adélaïde Hautval », lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades (*) doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade(s) (*) avec baie(s) (*) : la distance doit être au moins égale à la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8 m.
- En cas de façade (*) sans baie (*) : la distance doit être au moins égale à ½ de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2,5 m

En secteur UC.cdt. couvert par l'OAP « Secteur de l'ancien Hôpital Adelaïde Hautval », lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades (*) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut :

- avec un minimum de 8 m en cas de façade(s) (*) avec baie(s) (*)
- avec un minimum de 2,5 m en cas de façade(s) (*) sans baie(s) (*)

UC-6.2. La distance minimale entre une construction principale et une annexe et entre annexes est de 1,5 m.

Dispositions particulières

UC-6.3. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie (*) nouvelle ou agrandissement de baie (*) existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits (*) prévus ci-dessus.

UC-6.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics(*);
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc).

Article UC-7 : Emprise au sol (*) des constructions

Non réglementé

Article UC-8 : Hauteur (*) des constructions

Champ d'application

La hauteur (*) de la construction est calculée à partir du terrain naturel (*) existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

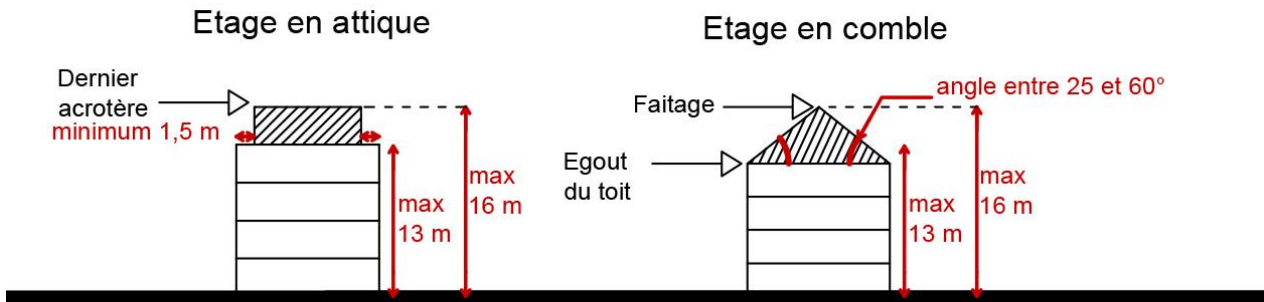
Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur (*) maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les dispositifs architecturaux en toiture (casquette, ombrière...) situés au-dessus du dernier acrotère, dans la limite d'1,70 m, s'ils permettent une expression architecturale avec une cohérence d'ensemble et une bonne insertion dans le paysage urbain ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

UC-8.1. La hauteur (*) totale des constructions ne peut pas dépasser 16 m au faîtage (*) ou à l'acrotère (*) le plus haut.

- Le traitement en comble (*) ou en attique (*), combles mansardés (*) exclus, est obligatoire au-dessus de 13 m de hauteur (*) de façade (*) comptés depuis le niveau du terrain naturel (*) avant travaux. Le retrait en attique (*) est alors de 1,5 m minimum.



UC-8.2. Pour les constructions sous ou à proximité de la ligne électrique à très haute tension, une distance minimale verticale et horizontale de 10 m est obligatoire entre le conducteur de la ligne électrique et tout point de la construction.

UC-8.3. Des dispositions particulières de hauteurs (*) sont fixées en 3 sous-secteurs de la zone UC, tels que repérés sur le document graphique suivant :

Dans le secteur 1 :

- La hauteur (*) totale des constructions ne peut pas dépasser 19 m au faîtage (*) ou à l'acrotère (*) le plus haut.
- Le traitement en comble (*) ou en attique (*), combles mansardés (*) exclus, est obligatoire au-dessus de 16 m de hauteur (*) de façade (*) comptés depuis le niveau du terrain naturel (*) avant travaux. Le retrait en attique (*) est alors de 1,5 m minimum.

Dans le secteur 2 :

- La hauteur (*) totale des constructions ne peut pas dépasser 22 m au faîtage (*) ou à l'acrotère (*) le plus haut.
- Le traitement en comble (*) ou en attique (*), combles mansardés (*) exclus, est obligatoire au-dessus de 19 m de hauteur (*) de façade (*) comptés depuis le niveau du terrain naturel (*) avant travaux. Le retrait en attique (*) est alors de 1,5 m minimum.

Dans le secteur 3 :

- La hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 19 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.
- Le traitement en comble (*) ou en attique (*), combles mansardés (*) exclus, est obligatoire au-dessus de 16 m de hauteur de façade (*) comptés depuis le niveau du terrain naturel (*) avant travaux. Le retrait en attique (*) est alors de 1,5 m minimum.

PLU Villiers-le-Bel

 Périmètre de la zone UC (hauteur maximum générale : 16 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut)

Hauteurs maximum dans des secteurs spécifiques

 19 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut

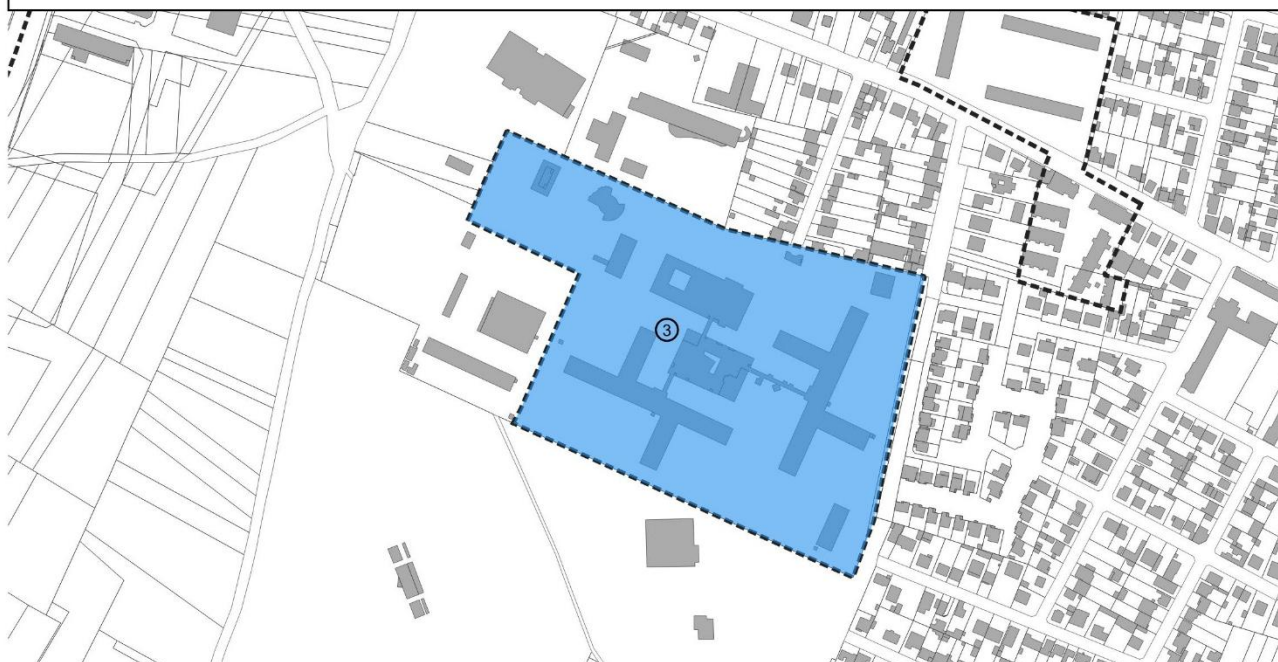
 22 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut



 Périmètre de la zone UC (hauteur maximale générale : 16m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut)

Hauteur maximum dans secteurs spécifiques

 19 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut



UC-8.4. Ces hauteurs (*) maximales sont majorées de 3 m pour les constructions remplissant l'une des conditions suivantes :

- haute performance énergétique dépassant la réglementation en vigueur, soit une consommation d'énergie primaire des bâtiments inférieure à 25 kWhEP/(m².an) en moyenne (RT 2012 : 50 kWhEP/(m².an))
- à énergie positive
- ayant un coefficient de biotope (*) d'au moins 0,5, dont un minimum de 15 % d'espaces verts (*) de pleine terre.

Dispositions particulières

UC-8.5. Les hauteurs maximales sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain inscrit en zone UG, A ou N.

UC-8.6. Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination (*) de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,50 m mesurée du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du plancher du premier étage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes ayant une hauteur moindre ni à leurs extensions, dans ce cas la hauteur du rez-de-chaussée existant doit être à minima maintenue et poursuivie.

UC-8.7. Pour une construction existante (*) à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur (*) est supérieure à la hauteur (*) maximale autorisée :

- les travaux d'extension (*) doivent respecter les hauteurs (*) maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit (*) initial du bâtiment.

UC-8.8. Les sous-sols, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 1 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel (*) avant travaux.

UC-8.9. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur).

UC-8.10. Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de transport d'électricité.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)

Dispositions générales

UC-9.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain (*). La construction tiendra compte de la pente du terrain (*) : les exhaussements et les affouillements de terrain (*) doivent être limités.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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.

UC-9.2. Toitures

Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume. Les toitures en comble, à l'exception des toitures des annexes, (*) auront des pentes comprises entre 25 et 60°.

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).

Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

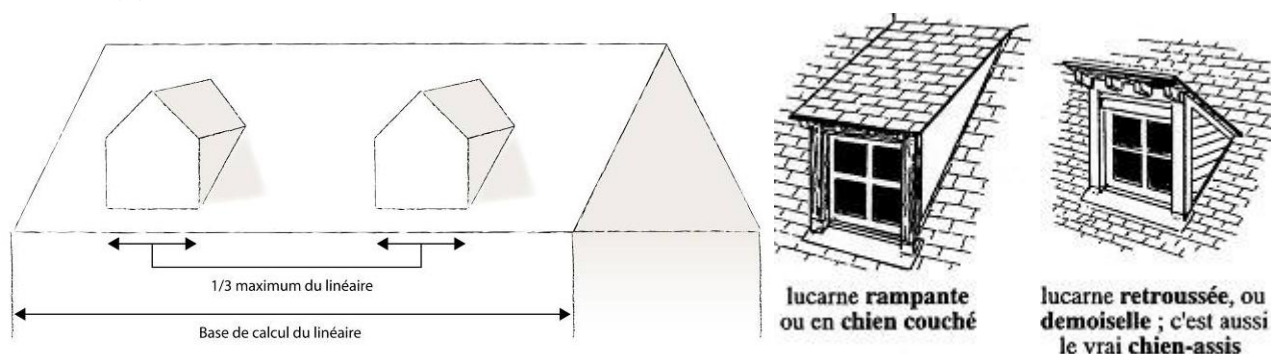
Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture.

Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation ()), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.*

UC-9.3. Eclairage naturel des combles

L'éclairage des parties sous combles (*), sera réalisé au moyen soit de lucarnes soit de châssis de toit (*).

Lucarnes (*)



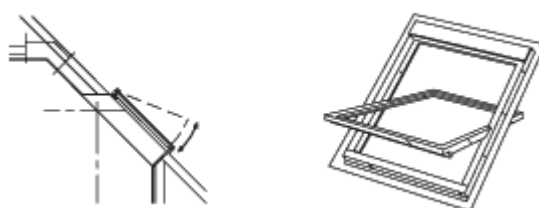
Les lucarnes (*) en saillie (*) peuvent dépasser le gabarit (*) de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade (*) et qu'elles ne soient pas accolées.

Les chiens assis et les lucarnes (*) rampantes sont interdits.

Châssis de toit (*) :

La longueur cumulée des châssis de toit (*) doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade (*) et ils ne doivent pas être accolés.

Un même pan de toiture ne pourra avoir qu'une seule rangée de châssis (*). Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit (*) que de baies (*) en façade (*).



UC-9.4. Traitement des façades (*)

Toutes les façades (*) des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. *Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux)*

Les bâtiments présentant un linéaire de façade (*) sur voie supérieur à 25 m doivent éviter une trop grande monotonie, par un traitement architectural adapté.

En dehors des sentiers (*) ou des ruelles (*), les façades (*) et les murs pignons aveugles tournés sur l'espace public sont interdits.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation de parking, il ne pourra y avoir de mur aveugle le long de l'emprise publique (*). Celui-ci devra faire l'objet d'un traitement particulier avec des transparences.

Les balcons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade (*).

Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade (*).

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur. Les volets persiennes ou battants et les volets extérieurs coulissants seront privilégiés pour les constructions à usage d'habitation.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades (*) d'origine.

Les façades (*) en attique (*) doivent être en retrait d'au moins 1,5 m par rapport aux façades (*) des niveaux inférieurs.

UC-9.5. Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particuliers doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures (*).

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité (façades (*), huisseries, volets, portes, menuiseries).

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

UC-9.6. Clôtures (*) et portails

L'aspect et la couleur des clôtures (*) et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de parpaings, de briques ou de plaques de béton non enduits est prohibé.

Sur toutes les clôtures (*) en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

En bordure des voies, est imposée une clôture (*) constituée exclusivement, au choix :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, de traitement uniforme, surmonté d'un dispositif vertical et à claire-voie, doublé d'une haie végétale ;
- d'un muret bas (entre 0,50 et 0,90 cm) doublé d'une haie végétale ;
- d'une simple bordure marquant la limite avec l'espace public, doublée d'une haie végétale ;

En limites séparatives et en limites d'espaces naturels ou agricoles, les clôtures (*) pourront être composées au choix et exclusivement :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, de traitement uniforme, surmonté d'un dispositif vertical et à claire-voie,
- d'un muret bas (entre 0,30 et 0,90 cm)
- d'un grillage simple non souple

Dans tous les cas la clôture (*) devra être doublé d'une haie végétale.

Les clôtures (*) internes, dans le cadre de résidentialisation, devront être **uniquement végétales**

La hauteur totale des clôtures (*) ne peut pas excéder 1,80 m, portée à 2,20 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (*). Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2, 20 m (sur une largeur maximum de 60 cm).

Les portails et portillons devront être à claire-voie et être ajourés d'au moins 30 %.

Les portails d'accès voitures devront avoir une largeur comprise entre 2,5 et 4 m.

Dans le cas de clôtures (*) constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage sera en harmonie avec celui de la construction.

Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits.

Les alignements végétaux constitués d'une seule essence végétale (thuyas, épicéas...) sont interdits.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture (*).

La conception des clôtures (*) doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres (*) voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture (*) de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture (*), avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture (*) est inférieur à 20 m. Les haies et les clôtures (*) devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.

UC-9.7. Les éléments techniques :

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade (*) des constructions à l'alignement.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade (*). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades (*).

Les antennes paraboliques pourront être admises sur les toitures à condition d'être masquées ou intégrées de façon discrète et harmonieuse et qu'elles soient de même teinte que le support, sans être visibles du domaine public

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visibles depuis l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade (*) sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les dispositifs anciens de captage ou de stockage des eaux tels que les puits, citernes, aqueducs, pompes ainsi que tous les ouvrages liés à leur usage doivent être conservés mis en valeur ou restitués.

L'installation de citernes neuves doit être réalisée sur les parties non visibles depuis l'espace public : soit au moyen de citernes extérieures implantées en partie arrière du terrain (*) soit sous forme enterrées ou en sous-sol.

Les panneaux solaires pourront être dissimulés dans le jardin.

UC-9.8. Constructions et installations liées au transport d'électricité.

Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations liées aux ouvrages à haute et très haute tension.

Article UC-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

Article UC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

Dispositions générales

UC-12.1. Au moins 25% de la surface de terrain (*) doit être traité en espaces verts (*) de pleine terre.

A défaut, et en cas d'impossibilité démontrée de respecter cette exigence, il pourra être mis en œuvre un coefficient de biotope (*) minimum de 0,35.

Modalités de mise en œuvre du coefficient de biotope (*) :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Les **espaces verts (*) de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) – **facteur pondérateur de 1.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts (*) sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre) - **facteur pondérateur de 0,80.**
- Les **toitures végétalisées (*) intensives** (substrat épais, avec une plantation (*) diversifiée d'au moins deux strates) - **facteur pondérateur de 0,70.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts (*) sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes) - **facteur pondérateur de 0,60.**
- Les **toitures végétales extensive** (Substrat peu épais, avec une plantation (*) peu diversifiée, par exemple de Sedum) - **facteur pondérateur de 0,40.**
- Les **surfaces semi-ouvertes** (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse) - **facteur pondérateur de 0,40.**

UC-12.2. Le ratio minimum d'espace vert (*) de pleine terre comprend l'exigence de traiter en espace vert (*) de pleine terre d'au moins 50 % de la surface du terrain (*) située dans la marge de recul (*) de la construction par rapport à la voie publique (*) ou privée (*).

Plantations (*) et aménagements paysagers

UC-12.3. Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.

UC-12.4. Les espaces libres (*) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain (*) et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres (*) des terrains (*) voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

UC-12.5. Dans toute la zone UC, les surfaces libres (*) (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées (*)) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (*) (à moyen développement, petit développement ou arbuste) **par tranche entamée de 30 m²**, à l'exception du secteur UC.cdt couvert par l'OAP « Ancien Hôpital Adélaïde Hautval » ou le ratio est portée à au moins un arbre par tranche entamée de 100 m².

Le calcul du nombre d'arbres (*) sera effectué dès la première tranche entamée de surface libre (*) et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 52 m² de terrain (*) libre / 30 m² = 1,7 arbres (*), soit 2 arbres (*) ; 100 m² de terrain (*) libre / 30 m² = 3,3 arbres (*), soit 3 arbres ; 160 m² d'espace libre (*) = 5,3 arbres (*), soit 5 arbres(*)).

Dans toute la zone UC, à partir de 100 m² de surface libre (*), il est exigé qu'au moins un tiers de ces arbres soit des arbres à moyen développement (*), en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5, à l'exception du secteur UC.cdt couvert par l'OAP « Ancien Hôpital Adélaïde Hautval » où cette disposition ne s'applique pas.

Exemple : 160 m² de surface libre (*) = 5,3 arbres (*), soit 5 arbres (*).

Un tiers de 5 arbres (*) = 1,7 arbres (*), soit 2 arbres à moyen développement (*).

Le terrain (*) devra donc comprendre 5 arbres dont au moins 2 arbres à moyen développement (*).

UC-12.6. Les arbres de moyen développement (*) doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 m de profondeur. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

UC-12.7. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations (*) existantes à grand développement doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations (*) équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

UC-12.8. La plantation d'espèces invasives* est interdite (cf liste en annexe du présent règlement). Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain (*).

UC-12.9. La plantation d'espèces économes en eau sera privilégiée afin d'en limiter l'irrigation.

Les aires de stationnement et leurs accès :

UC-12.10. Les aires de stationnement en surface comportant au moins 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (*) (8 à 15 m de haut) par tranche entamée de 50 m² de surface affectée à cet usage.

UC-12.11. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité à haute et très haute tension.

Article UC-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

UC-13.1 Dans le cas d'une toiture végétalisée (*), l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles.

Les « espaces verts (*) protégés » (EVP)

UC-13.2. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière (*), d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m.

UC-13.3. Les espaces verts à protéger (*) doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel. Toute modification-devra contribuer à les mettre en valeur.

UC-13.4. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations (*) existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement (*) équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert (*) protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Arbres remarquables :

UC-13.5. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement (*) de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

UC-13.6. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain (*) d'un arbre qui pourra à termes ouvrir au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement (*) d'au moins 15 m à l'âge adulte.

Principes d'alignements d'arbres

UC-13.7. La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter, pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire, des remplacements d'individus ou des changements d'essence fin de s'adapter à leur développement. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

Article UC-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain () ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*

Dispositions générales

UC-14.1.

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.

Tout projet doit rechercher le zéro rejet à minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées.

Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) pour une pluie de 60 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 60 mm pour 6 heures.

Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.

UC-14.2. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière (*) doivent privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts (*) de pleine-terre, plantations (*), jardins de pluie, toitures végétalisées (*) ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention

en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée réservoir, aménagements topographiques doux tels que noues (*) enherbées, fossés, modelés de terrain, etc...).

UC-14.3. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. A cet effet il convient de privilégier des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

UC-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres (*) artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

UC-14.5. Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.

Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

UC-14.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

UC-14.7. Pour les unités foncières de plus de 1000 m², en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisées (toitures, parkings...) du réseau public d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

UC-14.8. L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain (*) lié à la dissolution du gypse. (cf. carte en annexe du règlement).

Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).

UC-14.9. L'infiltration des eaux pluviales est à éviter sur les terrains(*) situés en zone de risque de mouvement de terrain (*) dus à la présence d'argile (cf. carte en annexe du règlement).

UC-14.10. Dans les deux cas précédents, afin de limiter l'infiltration des eaux pluviales, le stockage doit être mis en place pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière (*).

- Un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) de façon à assurer un débit de fuite maximal de 0,7 litres/seconde/hectare (pluie décennale) vers le réseau public d'eaux pluviales.
- De manière à limiter ces apports, des techniques alternatives doivent être privilégiées (ex : chaussée réservoir ; bassins ; réutilisation de l'eau pour arrosage, sanitaires ... ; toitures végétalisées (*) ; terrasses avec système de rétention d'eau, etc...
- Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UC-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

UC-15.1 Dispositions générales

UC-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (*) ou privées (*).

Dimensions des places (*) : les places (*) créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places (*) PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement (*) ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Au moins la moitié des places (*) de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes, carports, pergolas), hors destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour toute construction nouvelle, des places (*) de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (*) créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	1 place (*) par logement pour toute constructions de moins de 2 logements 1,2 places (*) par logement pour toute constructions d'au moins 2 logements	Pas de norme plafond.
Logement social (*)	1 place (*) par logement	
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place (*) pour 8 unités d'habitation	
Bureaux	1 place (*) pour 100 m ² de surface de plancher (*)	1 place (*) / 55 m ² de surface de plancher (*) Zone 1 : 1 place (*) / 45 m ² de surface de plancher (*)
Artisanat et commerces de détail	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher (*): il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher(*) sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher (*) hors d'un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : 1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	1 place (*) pour 3 chambres	Pas de norme plafond.

Restauration traditionnelle	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond. Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors Salle de réception d'évènement privé)	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher (*) : - 1 place (*) / 100 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Salle de réception d'évènement privé	1 place (*) pour 3 visiteurs	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place (*) pour 300 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Equipements sportifs.	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond
Salles d'art et de spectacles. Autres équipements recevant du public.	1 place (*) pour 3 visiteurs	

UC-15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places (*) de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes exclusivement réservé aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'emprise foncière.

Pour toute construction nouvelle ou extension (*) d'une construction existante (*), il est exigé un emplacement pour les vélos d'une surface minimale calculée par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (*) (d'au moins 3 logements, par création ou par extension (**))	2 % de la surface de plancher (*) dédiée au logement et 6m ² minimum
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² pour 100 m ² de surface de plancher (*)
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher (*) : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de Surface de plancher(*) : 1 place (*) pour 200 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher (*)

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
Entrepôt	1 aire de 3 m ² par tranche de 1000 m ² de surface de plancher (*) ou 1 place (*) pour 200m ²
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 places (*) par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place (*) (1,50 m ²) pour 12 élèves.

UC-15.2 Dispositions particulières

UC-15.2.1 Mutualisation du stationnement : Dans le cas d'opération d'ensemble (*) encadrée par une OAP, les places de stationnement (*) peuvent être réalisées de façon mutualisée à l'échelle du projet global.

UC-15.2.2 En cas de changement de destination (*) ou de nature d'activité, le nombre de places (*) doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination (*) ou le nouvel usage.

Cependant, il n'est pas exigé la création de places (*) de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation (*), restauration (*), surélévation (*), aménagement et extension (*) d'une construction existante (*) à usage d'habitation à la triple condition :

- de ne pas créer plus de 10% de surface de plancher (*) ;
- de ne pas augmenter le nombre de logements existants
- et sans réduction du nombre de places (*) de stationnement existantes.

En cas de division, le nombre de places (*) de stationnement sur la parcelle bâtie doit être conservé ou répondre aux normes (cf 15.1.1).

UC-15.4 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher (*) totale atteint les seuils ci-dessous :

Pour les constructions de plus de :

- 1 000 m² de surface de plancher (*) à destination (*) de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- 200 m² de surface de plancher (*) à destination (*) d'entrepôts,

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes :

• Largeur : 3,50 m • Longueur : 8 m • Hauteur : 4,20 m	OU	• Hauteur : 4,20 m • Surface : 35 m²
--	----	--

UC-15.5 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Dans le cas de constructions neuves :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Les places (*) de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places (*) de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places (*) de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place (*) par opération
- en matière de locaux de travail, une place (*) devra être adaptée par tranche de 50 places (*) réalisées

Chacune de ces places (*) devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UC-16 : Conditions de desserte des terrains () par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)*

Conditions de desserte des terrains (*) par des voies publiques (*) ou privées (*)

UC-16.1. Pour être constructible, un terrain (*) doit être desservi par une voie publique (*) ou privée (*), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination (*) des constructions 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.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension (*) d'une construction existante (*) sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès (*) projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UC-16.2 Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination (*) et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse (*), de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Au-delà de 50 m de longueur, la pose d'une borne d'incendie peut être exigée.

Conditions d'accès (*) aux voies ouvertes au public

UC-16.3. Les accès (*) doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès (*) devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès (*).

UC-16.4. Les caractéristiques des accès (*) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UC-16.5. Il est autorisé un seul accès (*) aux véhicules motorisés par terrain (*) ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade (*) et la largeur de celui-ci doit être compris entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique (*) ou privée).

UC-16.6 Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

UC-16.7 Lorsque le terrain (*) est situé à l'angle de deux voies, l'accès (*) devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UC-16.8. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

Article UC-17 : Conditions de desserte des terrains () par les réseaux*

Alimentation en Eau potable

UC-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UC-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UC-17.3. Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démolit doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

UC-17.4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

NB : Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement des eaux pluviales

UC-17.5. Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UC-17.6. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain (*) jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

UC-17.7. Doivent être prévues dans les façades (*) ou les clôtures (*), les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

UC-17.8. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

Déchets

UC-17.9. Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat, et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des dispositifs de stockage et leur accès à l'espace public.

Réseau de chaleur urbain

UC-17.10. Pour toute nouvelle construction desservie par un réseau de chaleur, le raccordement est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique ou financière démontrée.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie de l'assiette des projets suffisante pour la création des édifices techniques associés (sous-station)

UC-17.8. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

ZONE UE

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UE-1 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, d'industrie, et de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- **Toute construction à destination (*) de logements ou hébergements située en niveau enterré ou semi enterré.**
- En rez-de-chaussée des constructions implantées le long d'un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » repéré sur le plan de zonage, les changements de destination (*) ou la création de locaux orientés sur rue, aux destinations (*) **autres que** :
 - les commerces et services mentionnés dans la liste des codes NAF figurant en annexe du règlement;
 - les activités artisanales ;
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics (*).
- Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant aux sous-destinations (*) « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte » ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination (*) autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain (*).
- La création de terrain (*) de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains (*) destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables.

Article UE-2 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'artisanat ou de commerces compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
 - que leur surface-de plancher (*) ne dépasse pas 500 m².
- Les constructions à destination (*) d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ✓ être nécessaires à une construction à destination (*) d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics (*) autorisée dans la zone ;
 - ✓ créer une surface de plancher (*) inférieure ou égale à 30% de la Surface de Plancher (*) totale ;
 - ✓ être réalisées sur la même unité foncière (*) que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire.
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à condition que leur capacité soit inférieure à 10 unités ;
- **Dans la zone C du PEB :**
 - Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (*) :
 - dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'alinéa 5 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - ou située **en secteur UE.cdt en respectant** a minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB ;
 - Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'alinéa 1 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - La rénovation, la réhabilitation (*), l'amélioration, l'extension (*) mesurée ou la reconstruction des constructions existantes (*) lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'alinéa 2 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci de l'alinéa 1 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements (*) et exhaussements (*) des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :

- être nécessaires aux destinations (*), usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements (*).
- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodomes.
Rappels : au titre du PEB et s'appliquant sur l'ensemble de la zone UE (article L112-10 du code de l'urbanisme) : les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conformes à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier des recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.
 - Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.
 - Risque d'inondation
Au sein des secteurs soumis à un aléa de risque d'inondation par ruissellement, repérés en annexe 7 du règlement :
 - Les exhaussements de sol ou remblais doivent chercher à ne pas entraîner une modification de l'écoulement naturel des eaux de nature à aggraver le risque inondable sur la parcelle ou les parcelles situées en aval ou en amont,
 - Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte à garantir la résilience de l'aménagement face au risque d'inondation par ruissellement.
 - Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
 - des extensions (*) de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
 - des opérations d'ensemble (*), dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Article UE-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement (*) des voies bordées par un « Linéaire restreint de commerce, artisanat et services » repéré sur le plan de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination (*) ou la création de locaux aux destinations (*) :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article UE-4 : Implantation () des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques (*) existantes ou projetées, y compris les places ;
- voies privées (*) existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées (*) nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse (*),
 - avoir une largeur minimale de **5 m**.

Les autres voies privées (*), les ruelles (*) et les sentiers (*) ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade (*) et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature (*), les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul (*), les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UE-4.1. Sauf disposition graphique contraire sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) de 4 m.

En cas de retrait (*), la continuité bâtie en limite de voie (*) doit être maintenue par un mur bahut surmonté d'un dispositif vertical à claire-voie. Dans le cas de murs pleins existants repérés comme éléments remarquables, ceux-ci doivent être maintenus, par réhabilitation (*) ou reconstitution.

En cas de marge de recul graphique, les constructions doivent s'implanter le long de la marge de recul.

UE-4.2. Sur le tronçon de l'avenue Pierre Sépard allant des N°136 à 180 (côté pair, face au côté impair situé sur le territoire d'Arnouville), les constructions doivent être implantées à l'alignement.

UE-4.3. Les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du commerce doivent s'implanter à l'alignement.

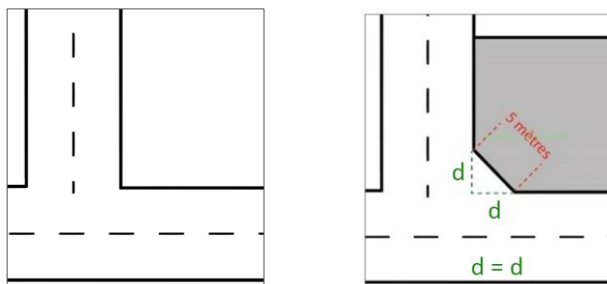
UE-4.4. Les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du logement dont les baies (*) sont tournées vers l'emprise publique (*) doivent s'implanter avec un recul (*) minimum de 4 m, sauf si le plancher du premier niveau dédié au logement est situé au moins 1 m au-dessus du niveau du trottoir.

UE-4.5. Tout niveau en attique (*) doit être implanté avec un recul (*) minimal de 1,50 m par rapport à la verticale de la façade (*) orientée vers l'emprise publique (*).

UE-4.6 Les éléments de modénature (*) et les balcons saillants sur l'espace public ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur et doivent être situés au moins à 5 m de haut par rapport au niveau du trottoir (et sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public).

Dispositions particulières

UE-4.7. A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction ~~doit~~ **peut** s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction (clôture (*)) comprise ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.

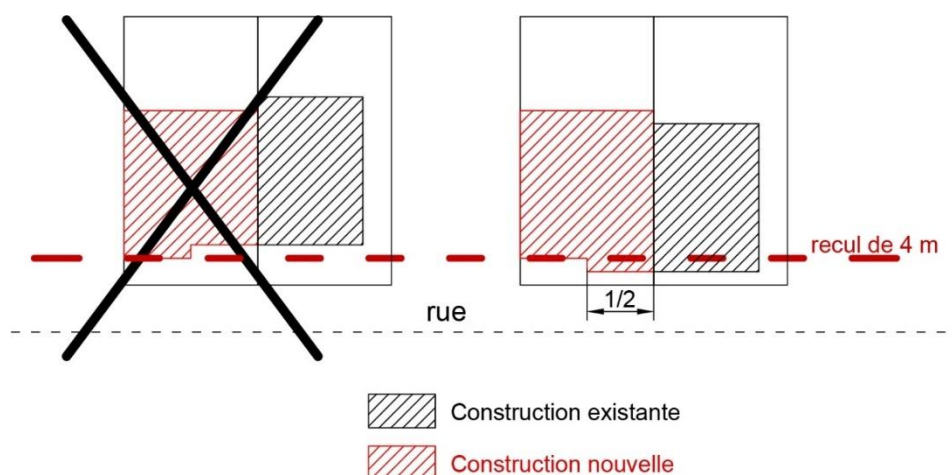


Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement () et pan coupé de 5 m (droite)*

UE- 4.8. Les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du stationnement sur la partie de bâtiment tournée vers l'emprise publique (*) peuvent s'implanter avec un recul (*) de 1 m, et à condition que la marge de recul (*) face l'objet d'un traitement paysager.

UE- 4.9. Des dispositions différentes sont **autorisées** pour faciliter le raccordement des constructions nouvelles avec une construction mitoyenne existante (*) en bon état,

- au maximum sur la moitié du linéaire,
- et sans dépasser un recul (*) de 4 m depuis l'alignement.



UE-4.10. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

UE-4.11. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

Article UE-5 : Implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières (*), c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain (*) qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UE-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

UE-5.1. Dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement (*) des voies, les constructions devront être implantées au moins sur l'une des limites latérales séparatives.

UE-5.2. Au-delà de la bande de 20 m définie ci-dessus, les constructions pourront être édifiées sur une seule limite séparative (*) latérale.

UE-5.3. A l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées en retrait (*) des limites séparatives de fond de terrain (*).

UE-5.4. Les constructions annexes devront s'implanter au moins sur une limite séparative (*) latérale.

UE-5.5. En cas de retrait (*), la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur (*) comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de **4 m**, en cas de baie(s) (*)
- ½ de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de **2,50 m** en cas de façade (*) sans baie (*).

UE-5.6. Chaque linéaire de façade implanté en limite séparative (*) ne pourra excéder 13 m. Entre chaque linéaire de façade une rupture devra être marquée avec au minima un redan de 2,50 m et dans le respect les marges de recul ci-dessus.

Dispositions particulières

UE-5.7. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie (*) nouvelle ou agrandissement de baie (*) existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits (*) prévus ci-dessus.

UE-5.8. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*);
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc).

UE-5.9. Si la limite séparative (*) correspond à une limite avec un terrain (*) bâti situé en zone UG ou N les constructions doivent être implantées en retrait (*), sauf si elles s'adossent à une construction existante (*) limitrophe en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade

(*) de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur (*) et longueur), sur une distance minimum de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative (*).

Article UE-6 : Implantation () des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UE-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades (*) doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade(s) (*) avec baie(s) (*) : la distance doit être au moins égale à la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m
- En cas de façade (*) sans baie (*) : la distance doit être au moins égale à ½ de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2,5 m

UE-6.2. Les extensions (*) et annexes doivent se greffer perpendiculairement ou en prolongement du bâtiment existant, soit en appentis, soit en annexes, soit en retour d'équerre, soit intégré au bâtiment existant.

UE-6.3. La distance minimale entre une construction principale et une annexe et entre annexes est de 1,5 m.

Dispositions particulières

UE-6.4. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie (*) nouvelle ou agrandissement de baie (*) existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits (*) prévus ci-dessus.

UE-6.5. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*) ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc).

Article UE-7 : Emprise au sol () des constructions*

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol (*) dans le lexique.

Dispositions générales

UE-7.1. Sur les terrains (*) dont la superficie (*) est inférieure ou égale à 300m², l'emprise au sol (*) des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain (*).

UE-7.2. Sur les terrains (*) dont la superficie (*) est supérieure à 300m², l'emprise au sol (*) des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain (*).

UE-7.3. Dans tous les cas, les rez-de-chaussée à usage d'activités peuvent occuper 80% de la superficie totale du terrain (*).

UE-7.4. Le nombre d'annexes est limité à deux par unité foncière (*).

Dispositions particulières

UE-7.5. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*) et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures, y compris de transport d'électricité.

Article UE-8 : Hauteur () des constructions*

Champ d'application

La hauteur (*) de la construction est calculée à partir du terrain naturel (*) existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

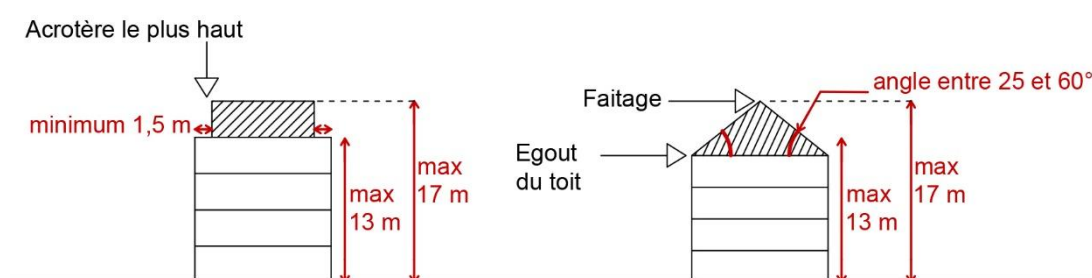
Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur (*) maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur (*) ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

UE-8.1. La hauteur (*) totale des constructions ne pourra pas dépasser 17 m au faîtage (*) ou à l'acrotère (*) le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel (*) avant travaux.

UE-8.2. Le traitement en comble (*), comble mansardé (*) exclu ou en attique (*) est obligatoire au-dessus de 13 m de hauteur (*) de façade (*) comptés depuis le niveau du terrain naturel (*) avant travaux. Le retrait en attique (*) est alors de 1,5 m minimum.



Dispositions particulières

UE-8.3. Les hauteurs maximales sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain inscrit en zone UG.

UE-8.4. Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination (*) de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,50 m mesurée du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du plancher du premier étage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes ayant une hauteur moindre ni à leurs extensions, dans ce cas la hauteur du rez-de-chaussée existant doit être à minima maintenue et poursuivie.

UE-8.5. Pour une construction existante (*) à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur (*) est supérieure à la hauteur (*) maximale autorisée :

- les travaux d'extension (*) doivent respecter les hauteurs (*) maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit (*) initial du bâtiment.

UE-8.6. Les niveaux semi-enterrés, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 1 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel (*) avant travaux.

UE-8.7. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur).

UE-8.8. Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de transport d'électricité.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures ()*

Dispositions générales

UE.9.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain (*). La construction tiendra compte de la pente du terrain (*) : les exhaussements et les affouillements de terrain (*) doivent être limités.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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.

UE.9.2. Toitures

Les toitures, y compris celles des annexes, doivent présenter une simplicité de volume. La couverture des bâtiments, à l'exception des toitures des annexes, doit être réalisée soit :

- par une toiture à pente comprises entre 25 et 60°
- par une toiture terrasse ou terrasse jardin sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain.

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).

Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les matériaux de couverture des annexes doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions et ne pas être visibles depuis l'espace public. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture

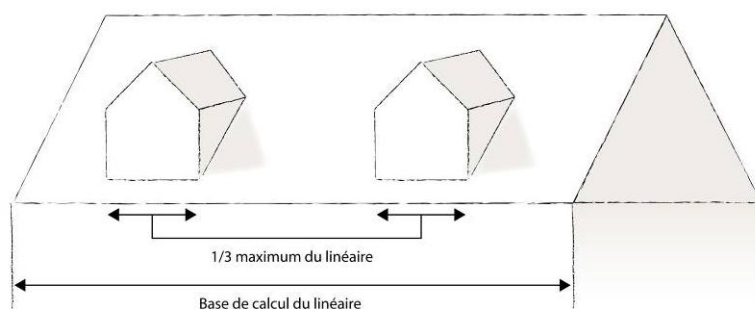
Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation (*)), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

UE-9.3. Eclairage naturel des combles

L'éclairage des parties sous combles (*), sera réalisé au moyen soit de lucarnes soit de châssis de toit (*).

Lucarnes (*)

La proportion des lucarnes devra être plus haute que large



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis

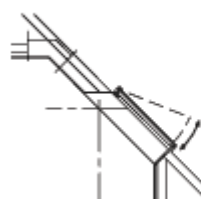
Les chiens assis et les lucarnes (*) rampantes sont interdits.

Châssis de toit (*) :

Les châssis de toit (*) devront être entièrement encastrés dans la toiture, et leur proportion plus haute que large avec une largeur d'un maximum de 0,80m.

La longueur cumulée des châssis de toit (*) doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade (*) et ils ne doivent pas être accolés.

Un même pan de toiture ne pourra avoir qu'une seule rangée de châssis (*). Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit (*) que de baies (*) en façade (*).



UE.9.4. Traitement des façades (*)

Toutes les façades (*) des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux)

En dehors des sentiers (*) ou des ruelles (*), les façades (*) et les murs pignons aveugles tournés sur l'espace public sont interdits.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation de parking, il ne pourra y avoir de mur aveugle le long de l'emprise publique (*). Celui-ci devra faire l'objet d'un traitement particulier avec des transparences.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades (*) non visibles des voies publiques (*).

Les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Les baies (*) doivent être percées d'après les proportions de la façade (*) afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportion verticale.

Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies (*) anciennes, c'est-à-dire en particulier :

- avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures soient superposées, suivant le même axe vertical
- et que les trumeaux soient plus épais que les baies (*) qu'ils séparent.

Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade (*).

Les menuiseries et ferronneries qui doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, les persiennes en bois sans écharpe et les volets métalliques persiennés pourront être imposés.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur. Les volets persiennes ou battants et les volets extérieurs coulissants seront privilégiés pour les constructions à usage d'habitation.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades (*) d'origine.

Les modénatures (*) devront être conservées ou restituées à l'identique. Les bâtiments seront traités de manière à s'intégrer dans la gamme des coloris présent dans la ville.

Les dispositions des alinéas précédents, pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Construction d'un bâtiment annexe.
- Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Les façades (*) en attique (*) doivent être en retrait d'au moins 1,50 m par rapport aux façades (*) des niveaux inférieurs.

UE.9.5. Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particuliers doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Sont interdits :

- les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques,
- les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures (*).
- l'emploi de couleur de façades (*) non régionale.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages doivent être peints et non vernis.

UE.9.6. Clôtures (*) et portails

En bordure des voies, est imposée une clôture (*) constituée d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, de traitement uniforme, surmonté d'un dispositif vertical et à claire-voie.

En limite séparative (*), les clôtures (*) peuvent être de la même nature que les clôtures (*) en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements), grillage, de lisses en bois ou fer, doublées de haies vives. Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives à conditions d'être situés au-delà de la marge de recul et d'être doublés de haies vives.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur totale des clôtures (*) ne peut pas excéder 1,80 m, portée à 2,20 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (*). Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2, 20 m (sur une largeur maximum de 60 cm).

Les portails et portillons devront être à claire-voie et être ajourés d'au moins 30 %.

Les portails d'accès voitures devront avoir une largeur comprise entre 2,5 et 4 m.

Dans le cas de clôtures (*) constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage sera en harmonie avec celui de la construction.

Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits.

Les alignements végétaux constitués d'une seule essence végétale de type thuyas, épicéas sont interdits.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture (*).

La conception des clôtures (*) doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres (*) voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture (*) de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture (*), avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture (*) est inférieur à 20 m.

Les haies et les clôtures (*) devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.

Les clôtures (*) réalisées en pierres naturelles régionales (meulière, calcaire) ou en briques doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès (*), si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UE.9.7. Les éléments techniques :

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade (*) des constructions à l'alignement.

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade (*). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades (*).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique (*).

Les antennes paraboliques pourront être admises sur les toitures à condition d'être masquées ou intégrées de façon discrète et harmonieuse et qu'elles soient de même teinte que le support, sans être visibles du domaine public

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade (*) sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les dispositifs anciens de captage ou de stockage des eaux tels que les puits, citernes, aqueducs, pompes ainsi que tous les ouvrages liés à leur usage doivent être conservés mis en valeur ou restitués.

L'installation de citernes neuves doit être réalisée sur les parties non visibles depuis l'espace public : soit au moyen de citernes extérieures implantées en partie arrière du terrain (*) soit sous forme enterrées ou en sous-sol.

Les panneaux solaires pourront être dissimulés dans le jardin.

UE.9.8. Devantures

Les devantures devront être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades (*) sur lesquelles elles s'intègrent

Le coffre d'enroulement des rideaux métalliques devra être intégré à l'intérieur du bâtiment.

Dispositions particulières

UE.9.9. Restauration (*) des clôtures (*) et bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations (*).
- Les nouveaux percements seront limités en façades (*) principales. Dans tous les cas ils doivent s'intégrer dans la composition des façades (*) (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature (*)).

- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.

UE.9.10. L'extension (*) et la surélévation (*) des bâtiments existants :

- Les extensions (*) d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures (*), encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade (*), ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade (*).
- En cas d'extension (*) d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension(*) doivent également être dotées de volets battants.

UE-9.11. Constructions et installations liées au transport d'électricité.

Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations liées aux ouvrages à haute et très haute tension.

Article UE-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Dispositions générales

UE-10.1. La démolition des bâtiments remarquables (*) repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension (*) dans le respect des règles suivantes.

Un degré de protection « totale » ou « partielle » indique l'importance des travaux envisageables sur les dites constructions.

UE-10.2. La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures (*) repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès (*) à l'unité foncière (*) et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UE-10.3. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures (*) à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable (*) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes (*). En particulier, les surélévations (*) sont interdites.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures (*) et tout élément habillant la façade (*) (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies (*) en façade (*), les lucarnes (*), les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration (*) de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

UE-10.4. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante (*). La couverture des toitures et les façades (*) des bâtiments remarquables (*) doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

UE-10.5. L'extension (*) de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

UE-10.6. L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades (*) visibles des bâtiments repérés comme remarquables (*) depuis l'espace public.

Article UE-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UE-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

Dispositions générales

UE-12.1. Au moins 15% de la surface de terrain (*) doit être traité en espaces verts (*) de pleine terre.

A défaut, et en cas d'impossibilité démontrée de respecter cette exigence, il pourra être mis en œuvre un coefficient de biotope (*) minimum de 0,20.

Modalités de mise en œuvre du coefficient de biotope (*) :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Les **espaces verts (*) de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) – **facteur pondérateur de 1.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts (*) sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre) - **facteur pondérateur de 0,80.**
- Les **toitures végétalisées (*) intensives** (substrat épais, avec une plantation (*) diversifiée d'au moins deux strates) - **facteur pondérateur de 0,70.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts (*) sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes) - **facteur pondérateur de 0,60.**
- Les **toitures végétales extensive** (Substrat peu épais, avec une plantation (*) peu diversifiée, par exemple de Sedum) - **facteur pondérateur de 0,40.**
- Les **surfaces semi-ouvertes** (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse) - **facteur pondérateur de 0,40.**

Plantations (*) et aménagements paysagers

UE-12.2. Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.

UE-12.3. Les espaces libres (*) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain (*) et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres (*) des terrains (*) voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

UE-12.4. Les surfaces libres (*) (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées (*)) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (*) (à moyen développement, petit développement ou arbuste) **par tranche entamée de 30 m².**

Le calcul du nombre d'arbres (*) sera effectué dès la première tranche entamée de surface libre (*) et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 52 m² de terrain (*) libre / 30 m² = 1,7 arbres (*), soit 2 arbres (*); 100 m² de terrain (*) libre / 30 m² = 3,3 arbres (*), soit 3 arbres (*); 160 m² d'espace libre (*) = 5,3 arbres (*), soit 5 arbres(*)).

A partir de 100 m² de surface libre (*), il est exigé qu'au moins un tiers de ces arbres (*) soit des arbres à moyen développement (*), en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5.

Exemple : 160 m² de surface libre (*) = 5,3 arbres (*), soit 5 arbres (*).

Un tiers de 5 arbres (*) = 1,7 arbres (*), soit 2 arbres à moyen développement (*).

Le terrain (*) devra donc comprendre 5 arbres (*) dont au moins 2 arbres à moyen développement (*).

UE-12.5. Les arbres de moyen développement (*) doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 m de profondeur. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

UE-12.6. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations (*) de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations (*) équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

UE-12.7. La plantation d'espèces invasives* est interdite (cf liste en annexe du présent règlement). Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain (*).

UE-12.8. La plantation d'espèces économes en eau sera privilégiée afin d'en limiter l'irrigation.

Les aires de stationnement et leurs accès (*) :

UE-12.9. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès (*), situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des écrans sous forme de véritable structure végétale.

UE-12.10. Les aires de stationnement en surface comportant au moins 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (*) (8 à 15 m de haut) par tranche entamée de 50 m² de surface affectée à cet usage

UE-12.11. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité à haute et très haute tension.

Article UE-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

UE-13.1 Dans le cas d'une toiture végétalisée (*), l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles.

Article UE-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain () ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*

Dispositions générales

UE-14.1. -Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisées, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.

Tout projet doit rechercher le zéro rejet à minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées.

Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) pour une pluie de 60 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 60 mm pour 6 heures.

Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.

UE-14.2. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière (*) doivent privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts (*) de pleine-terre, plantations (*), jardins de pluie, toitures végétalisées (*) ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée réservoir, aménagements topographiques doux tels que noues (*) enherbées, fossés, modelés de terrain, etc...).

UE-14.3. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. A cet effet il convient de privilégier des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

UE-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres (*) artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

UE-14.5. Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.

Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

UE-14.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

UE-14.7. Pour les unités foncières de plus de 1000 m², en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisées (toitures, parkings...) du réseau public d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

UE-14.8. L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. (cf. carte en annexe du règlement).

Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).

UE-14.9. L'infiltration des eaux pluviales est à éviter sur les terrains (*) situés en zone de risque de mouvement de terrain dus à la présence d'argile (cf. carte en annexe du règlement).

UE-14.10. Dans les deux cas précédents, afin de limiter l'infiltration des eaux pluviales, le stockage doit être mis en place pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière (*).

- Un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) de façon à assurer un débit de fuite maximal de 0,7 litres/seconde/hectare (pluie décennale) vers le réseau public d'eaux pluviales.
- De manière à limiter ces apports, des techniques alternatives doivent être privilégiées (ex : chaussée réservoir ; bassins ; réutilisation de l'eau pour arrosage, sanitaires ... ; toitures végétalisées (*) ; terrasses avec système de rétention d'eau, etc...
- Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UE-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations (*), le nombre total des places (*) de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées (*) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places (*) à réaliser
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher (*) et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5. (exemple : 1,2 places (*) par logement x 4 logements = 4,8 places (*), soit 5 places (*). / 1,2 places (*) par logement x 2 logements = 2,4 places (*), soit 2 places (*))

UE-15.1. Dispositions générales

UE-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions(*) des constructions existantes (*) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (*) ou privées (*).

Dimensions des places (*) : les places (*) créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places (*) PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement (*) ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Au moins la moitié des places (*) de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes, carports, pergolas), hors destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour toute construction nouvelle, des places (*) de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (*) créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare RER, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** » dans les tableaux suivants.

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	Hors zone 1 : 1,2 place (*) par logement Zone 1 : 1 place (*) par logement	Pas de norme plafond.
Logement social (*)	Hors zone 1 : 1 place (*) par logement Zone 1 : 0,5 place (*) par logement	
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	Hors zone 1 : 1 place (*) pour 6 chambres Zone 1 : 0,5 place (*) pour 6 chambres	
Bureaux	1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	1 place (*) / 55 m ² de surface de plancher (*) Zone 1 : 1 place (*) / 45 m ² de surface de plancher (*)
Artisanat et commerces de détail	- Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) totale : • 1 place (*) • sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : il n'est pas exigé de place pour une extension inférieure à 20 m² de surface de plancher (*) si la surface de plancher total est inférieure à 180 m² - Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) totale sur un « linéaire restreint de commerce, artisanat et services » : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*) - Au-delà de 180 m² de Surface de plancher totale (*) hors d'un « linéaire restreint de commerce, artisanat et	Pas de norme plafond

	services » : 1 place (*) par tranche de 50 m ² de surface de plancher (*)	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place (*) par chambre	Pas de norme plafond.
Restauration de type rapide	1 place (*) pour 25 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Restauration traditionnelle	1 place (*) pour 50 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Buffets à volonté	1 place (*) pour 20 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors salle de réception d'événement privé)	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Salle de réception d'événement privé	1 place (*) pour 3 visiteurs	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place (*) par tranche de 300 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Equipements sportifs.	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond
Salles d'art et de spectacles. Autres équipements recevant du public.	1 place (*) pour 3 visiteurs	

UE-15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places (*) de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière (*).

Pour toute construction nouvelle ou extension (*) d'une construction existante (*), il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (*) (d'au moins 3 logements, par création ou par extension (*)) Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée au logement 1,5% de la surface de plancher (*) dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² pour 100 m ² de surface de plancher (*)
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher (*) : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) pour 200 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher (*)
Entrepôt	1 aire de 3 m ² par tranche de 1000 m ² de surface de plancher (*) ou 1 place (*) pour 200m ²

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 places (*) par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place (*) (1,50 m ²) pour 12 élèves.

UE-15.2 Dispositions particulières

UE-15.2.1 En cas de changement de destination (*) ou de nature d'activité, le nombre de places (*) doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination (*) ou le nouvel usage.

Cependant, il n'est pas exigé la création de places (*) de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation (*), restauration (*), surélévation (*), aménagement et extension (*) d'une construction existante (*) à usage d'habitation à la triple condition :

- de ne pas créer plus de 10% de surface de plancher (*) ;
- de ne pas augmenter le nombre de logements existants
- et sans réduction du nombre de places (*) de stationnement existantes.

En cas de division, le nombre de places (*) de stationnement sur la parcelle bâtie doit être conservé ou répondre aux normes (cf 15.1.1)

UE-15.2.2 En cas d'extension d'une construction existante à destination de restauration ou d'artisanat et de commerce de détail, la surface de plancher utilisée pour calculer la norme plancher de stationnement automobile exigée est la somme de la surface de plancher existante et de la surface de plancher créée par l'extension.

UE-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher (*) totale atteint les seuils ci-dessous :

Pour les constructions de plus de :

- 1 000 m² de surface de plancher (*) à destination (*) de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- 200 m² de surface de plancher (*) à destination (*) d'entrepôts,

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes :

• Largeur : 3,50 m • Longueur : 8 m • Hauteur : 4,20 m	OU	• Hauteur : 4,20 m • Surface : 35 m²
--	----	--

UE-15.4 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Les places (*) de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places (*) de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place (*) par opération
- en matière de locaux de travail, une place (*) devra être adaptée par tranche de 50 places (*) réalisées

Chacune de ces places (*) devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UE-16 : Conditions de desserte des terrains (*) par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)

Conditions de desserte des terrains (*) par des voies publiques (*) ou privées (*)

UE-16.1. Pour être constructible, un terrain (*) doit être desservi par une voie publique (*) ou privée (*), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination (*) des constructions 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.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension (*) d'une construction existante (*) sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès (*) projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UE-16.2 Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination (*) et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse (*), de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Au-delà de 50 m de longueur, la pose d'une borne d'incendie peut être exigée.

Conditions d'accès (*) aux voies ouvertes au public

UE-16.3. Les accès (*) doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès (*) devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès (*).

UE-16.4. Les caractéristiques des accès (*) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UE-16.5. Il est autorisé un seul accès (*) aux véhicules motorisés par terrain (*) ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade (*) et la largeur de celui-ci doit être compris entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique (*) ou privée.

UE-16.6 Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

UE-16.7 Lorsque le terrain (*) est situé à l'angle de deux voies, l'accès (*) devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UE-16.8. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

Article UE-17 : Conditions de desserte des terrains () par les réseaux*

Alimentation en Eau potable

UE-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UE-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UE-17.3. Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démolit doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

UE-17.4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

NB : Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement des eaux pluviales

UE-17.5. Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UE-17.6. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain (*) jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

UE-17.7. Doivent être prévues dans les façades (*) ou les clôtures (*), les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

UE-17.8. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

Déchets

UE-17.9. Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat, et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des dispositifs de stockage et leur accès à l'espace public.

UE-17.10. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

ZONE UF

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UF-1 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

UF-1.1. Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant aux sous-destinations (*) « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte » ;
- Les constructions à destination (*) d'artisanat, commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, industrie et centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination (*) de commerce de gros, d'industrie et de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité forestière ;
- Les constructions à destination (*) d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique,
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination (*) autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs maximum sur un terrain (*).
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains (*) destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;

UF-1.2. Les constructions sont interdites dans un rayon de 5 m en bordure des pylônes électriques.

Article UF-2 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet au sein d'enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zones humides doit vérifier le caractère humide de la zone, tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.

Toute zone humide de plus de 100 m² est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à destination (*) d'habitation ne sont autorisées que si elles remplissent l'une des conditions suivantes :
 - ✓ être strictement nécessaires au fonctionnement ou à la sécurité des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*);
 - ✓ permettre l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction et installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*) située sur le même terrain (*).
- Les constructions à destination (*) de commerce ne sont autorisées que si :
 - ✓ elles répondent aux besoins sur site des usagers des équipements d'intérêt collectif (*) (buvette, restauration, ...).
 - ✓ Leur surface de plancher (*) est inférieure 150 m².

En secteur UFs, les constructions et installations à condition d'être liées aux loisirs de plein air, telles que les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé, ou à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services public (*) ne relevant pas des sous-destinations (*) « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » ou « Salle d'art et de spectacles ».

- Les constructions à destination (*) de bureaux et d'artisanat ne sont autorisées que si elles sont nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*);
- Les constructions à destination (*) d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ✓ être nécessaires à une construction à destination (*) d'équipement d'intérêt collectif et services publics (*) autorisée dans la zone ;
 - ✓ être réalisées sur la même unité foncière (*) que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration, aux conditions suivantes :
 - ✓ correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de commune ;
 - ✓ que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - ✓ qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - ✓ d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements (*) et exhaussements (*) des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ✓ être nécessaires aux destinations (*), usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ✓ ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ✓ ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ✓ ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - ✓ dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements (*).

- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes.

Rappels : au titre du PEB et s'appliquant sur l'ensemble de la zone UF (article L112-10 du code de l'urbanisme) : les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conformes à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier des recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.

- Identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé au règlement matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement :

- ✓ pour la régulation des eaux pluviales à l'unité foncière (*), l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- ✓ Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).
- ✓ Il importe de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du règlement).

- Risques d'inondation

Au sein des secteurs soumis à un aléa de risque d'inondation par ruissellement, repérés en annexe 7 du règlement :

- Les exhaussements de sol ou remblais doivent chercher à ne pas entraîner une modification de l'écoulement naturel des eaux de nature à aggraver le risque inondable sur la parcelle ou les parcelles situées en aval ou en amont,
- Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte à garantir la résilience de l'aménagement face au risque d'inondation par ruissellement.
- Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
 - des extensions (*) de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
 - des opérations d'ensemble (*), dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Article UF-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article UF-4 : Implantation () des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Il n'est pas fixé de règle

Article UF-5 : Implantation () des constructions par rapport aux limites séparatives*

Il n'est pas fixé de règle

Article UF-6 : Implantation () des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

Il n'est pas fixé de règle

Article UF-7 : Emprise au sol () des constructions*

Non réglementé.

Article UF-8 : Hauteur () des constructions*

Champ d'application

La hauteur (*) de la construction est calculée à partir du terrain naturel (*) existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur (*) maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

UF-8.1. La hauteur (*) totale des constructions ne pourra pas dépasser 20 m en tout point de la construction.

UF-8.2. Pour les constructions sous ou à proximité de la ligne électrique à très haute tension, une distance minimale verticale et horizontale de 10 m est obligatoire entre le conducteur de la ligne électrique et tout point de la construction.

Dispositions particulières

UF-8.3. Pour une construction existante (*) à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur (*) est supérieure à la hauteur (*) maximale autorisée :

- les travaux d'extension (*) doivent respecter les hauteurs (*) maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit (*) initial du bâtiment.

UF-8.4 Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur).

UF-8.5. Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de transport d'électricité.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UF-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures ()*

UF-9.1. Traitement des façades (*)

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades (*) principales.

En dehors des sentiers (*) ou des ruelles (*), les façades (*) et les murs pignons aveugles tournés sur l'espace public sont interdits.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation de parking, il ne pourra y avoir de mur aveugle le long de l'emprise public. Celui devra faire l'objet d'un traitement particulier avec des transparences.

UF-9.2. Les clôtures (*) et portails :

Sauf en cas de nécessité liée à la sécurité de l'équipement, la hauteur totale des clôtures (*) ne peut excéder 2,20 m.

Les portails et portillons devront être à claire-voie et être ajourés d'au moins 30 %.

La conception des clôtures (*) doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres (*) voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture (*) de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture (*), avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture (*) est inférieur à 20 m. Les haies et les clôtures (*) devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.

Article UF-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

UF-10.1. La démolition des bâtiments remarquables (*) repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension (*) dans le respect des règles suivantes.

Un degré de protection « totale » ou « partielle » indique l'importance des travaux envisageables sur les dites constructions.

UF-10.2. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures (*) à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable (*) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes (*). En particulier, les surélévations (*) sont interdites ;

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures (*) et tout élément habillant la façade (*) (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies (*) en façade (*), les lucarnes (*), les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration (*) de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

UF-10.3. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante (*). La couverture des toitures et les façades (*) des bâtiments remarquables (*) doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

UF-10.4. L'extension (*) de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

UF-10.5. L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades (*) visibles des bâtiments repérés comme remarquables (*) depuis l'espace public.

Article UF-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UF-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

UF-12.1. Au moins 20 % de la surface de terrain (*) doit être traité en espaces verts (*) de pleine terre.

A défaut, et en cas d'impossibilité démontrée de respecter cette exigence, il pourra être mis en œuvre un coefficient de biotope (*) minimum de 0,30.

Modalités de mise en œuvre du coefficient de biotope (*) :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Les **espaces verts (*) de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) – **facteur pondérateur de 1.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre) - **facteur pondérateur de 0,80.**
- Les **toitures végétalisées (*) intensives** (substrat épais, avec une plantation (*) diversifiée d'au moins deux strates) - **facteur pondérateur de 0,70.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts (*) sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes) - **facteur pondérateur de 0,60.**
- Le **verdissement vertical, jusqu'à la hauteur (*) de 10 m** (Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m) - **facteur pondérateur de 0,40.**

- Les **toitures végétales extensive** (Substrat peu épais, avec une plantation (*) peu diversifiée, par exemple de Sedum) - **facteur pondérateur de 0,40**.
- Les **surfaces semi-ouvertes** (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse) - **facteur pondérateur de 0,40**.

UF-12.2. Le ratio minimum prévu d'espace vert (*) de pleine terre comprend l'exigence de traiter en espace vert (*) de pleine terre au moins 30 % de la surface du terrain (*) située dans la marge de recul (*) de la construction par rapport à la voie publique (*) ou privée (*).

UF-12.3. L'obligation de réserver 20% de la surface du terrain (*) aux espaces verts (*) de pleine terre ou de mettre en œuvre un coefficient de biotope (*) de 0,30 ne s'applique pas aux équipements scolaires nécessitant des aires récréatives extérieures. Dans ce cas, il sera respecté à minima la mise en œuvre d'un coefficient de biotope (*) de 0,15.

Plantations (*) et aménagements paysagers

UF-12.4. Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.

UF-12.5. Les espaces libres (*) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain (*) et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres (*) des terrains (*) voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

UF-12.6. Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de moyen développement (*).

Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

UF-12.7. Les arbres de moyen développement (*) doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 m de profondeur. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

UF-12.8. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations (*) de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations (*) équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

UF-12.9. La plantation d'espèces invasives* est interdite (cf liste en annexe du présent règlement). Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain (*).

UF-12.10. La plantation d'espèces économes en eau sera privilégiée afin d'en limiter l'irrigation.

Les aires de stationnement et leurs accès :

UF-12.11. Des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m².

UF-12.12. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des écrans sous forme de véritable structure végétale.

UF-12.13. Les aires de stationnement en surface comportant au moins 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (*) (8 à 15 m de haut) par tranche entamée de 50 m² de surface affectée à cet usage

UF-12.14. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité à haute et très haute tension.

Article UF-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

UF-13.1 Dans le cas d'une toiture végétalisée (*), l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles.

Les « espaces verts (*) protégés » (EVP)

UF-13.2. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière (*), d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m.

UF-13.3. Les espaces verts à protéger (*) doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel. Toute modification-devra contribuer à les mettre en valeur.

UF-13.4. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations (*) existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre (*) à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert (*) protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Les « parcs paysagers et écologiques protégés (*) » (PPEP)

UF-13.5. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception, et sous réserve de leur intégration paysagère au site :

- des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière (*), d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m.
- Des sanitaires à destination du public, d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m. ;
- des petits équipements sportifs ou de loisirs type aire de jeux, à condition qu'ils n'artificialisent (*) pas les sols.

L'emprise au sol de l'ensemble de ces installations (*) ne pourra excéder 5% du parc paysager et écologique protégé (*) en question. Cette proportion pourra être mutualisée entre différentes surfaces protégées portant sur un même ensemble paysager cohérent.

UF-13.6. Les parcs paysagers et écologiques protégés (*) doivent être globalement maintenus et conservés dans leur caractère naturel. Toute modification devra contribuer à les mettre en valeur.

UF-13.7. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres (*) situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations (*) existantes. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement (*) équivalent dans le périmètre du parc protégé.

UF-13.8. Le parc devra comporter une densité végétale minimum d'un arbre, ou deux arbustes, par tranche de 200m² de terrain, si possible regroupés en boisement. Les plantes d'essence locale seront à privilégier.

La végétation devra proposer une diversité des strates de végétation (arborée, arbustives et herbacée) formant une mosaïque sur le parc : bois, fourré et prairie.

Arbres remarquables :

UF-13.9. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement (*) de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

UF-13.10. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain (*) d'un arbre (*) qui pourra à termes ouvrir au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement (*) d'au moins 15 m à l'âge adulte.

Principes d'alignements d'arbres

UF-13.11. La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter, pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire, des remplacements d'individus ou des changements d'essence fin de s'adapter à leur développement. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

Article UF-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain () ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*

Dispositions générales

UC-14.1. —Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisées, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.

Tout projet doit rechercher le zéro rejet à minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées.

Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) pour une pluie de 60 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 60 mm pour 6 heures.

Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.

UF-14.2. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière (*) doivent privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts (*) de pleine-terre, plantations (*), jardins de pluie, toitures végétalisées (*) ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée réservoir, aménagements topographiques doux tels que noues (*) enherbées, fossés, modelés de terrain, etc...).

UF-14.3. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

UF-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres (*) artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

UF-14.5. Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.

Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

UF-14.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

UF-14.7. Pour les unités foncières de plus de 1000 m², en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisées (toitures, parkings...) du réseau public d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

UF-14.8. L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse (cf. carte en annexe du règlement).

Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).

UF-14.9. L'infiltration des eaux pluviales est à éviter sur les terrains (*) situés en zone de risque de mouvement de terrain (*) dus à la présence d'argile (cf. carte en annexe du règlement).

UF-14.10. Dans les deux cas précédents, afin de limiter l'infiltration des eaux pluviales, le stockage doit être mis en place pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière (*).

- Un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) de façon à assurer un débit de fuite maximal de 0,7 litres/seconde/hectare (pluie décennale) vers le réseau public d'eaux pluviales.
- De manière à limiter ces apports, des techniques alternatives doivent être privilégiées (ex : chaussée réservoir ; bassins ; réutilisation de l'eau pour arrosage, sanitaires ... ; toitures végétalisées (*) ; terrasses avec système de rétention d'eau, etc...)
- Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UF-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations (*), le nombre total des places (*) de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées (*) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places (*) à réaliser
- Le calcul des places (*) de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher (*) et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 0,5. (exemple : 1,2 places (*) par logement x 4 logements = 4,8 places (*), soit 5 places (*). / 1,2 places (*) par logement x 2 logements = 2,4 places (*), soit 2 places (*))

UF-15.1 Dispositions générales

UF-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (*) ou privées (*).

Dimensions des places (*) : les places (*) créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places (*) PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement (*) ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour toute construction nouvelle, des places (*) de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (*) créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare RER, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** » dans les tableaux suivants.

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	Hors zone 1 : 1,2 place (*) par logement Zone 1 : 1 place (*) par logement	Pas de norme plafond.
Logement social (*)	Hors zone 1 : 1 place (*) par logement Zone 1 : 0,5 place (*) par logement	
Bureaux	1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	Hors zone 1 : 1 place (*) / 55 m ² de surface de plancher (*) Zone 1 : 1 place (*) / 45 m ² de surface de plancher (*)
Artisanat Commerces de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher (*) : - 1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond

salle de réception d'événement privé)	1 place (*) pour 3 visiteurs	Pas de norme plafond
Salle de réception d'événement privé		
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Equipements sportifs.	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond
Salles d'art et de spectacles. Autres équipements recevant du public.	1 place (*) pour 3 visiteurs	

UF-15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places (*) de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière (*).

Pour toute construction nouvelle ou extension (*) d'une construction existante (*), il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement / logement social (*)	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée au logement
Bureaux	3 m ² pour 100 m ² de surface de plancher (*)

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher (*) : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) pour 200 m ² .
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher (*)
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Equipements d'intérêt collectif et services publics : (suite) Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	(suite) Avec un minima de 1 places (*) par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place (*) (1,50 m ²) pour 12 élèves.

UF-15.2. Dispositions particulières

UF-15.2.1 En cas de changement de destination (*) ou de nature d'activité, le nombre de places (*) doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination (*) ou le nouvel usage.

Cependant, il n'est pas exigé la création de places (*) de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation (*), restauration (*), surélévation (*), aménagement et extension (*) d'une construction existante (*) à usage d'habitation à la triple condition :

- de ne pas créer plus de 10% de surface de plancher (*) ;
- de ne pas augmenter le nombre de logements existants
- et sans réduction du nombre de places (*) de stationnement existantes.

UF-15.2.2 En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places (*) de stationnement nécessaires sur le terrain (*) pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places (*) manquantes soient réalisées sur un terrain (*) situé à moins de 300 m à pied de l'opération pour lesquelles ces places (*) sont nécessaires.

Si pour des raisons d'ordre technique, cela s'avère impossible, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places (*) qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 m à pied de l'opération pour lesquelles ces places (*) sont nécessaires,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places (*) dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain (*) supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique (*).

UF-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher (*) totale atteint les seuils ci-dessous :

Pour les constructions de plus de :

- 1 000 m² de surface de plancher (*) à destination (*) de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- 200 m² de surface de plancher (*) à destination (*) d'entrepôts et de commerce de gros,

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes :

• Largeur : 3,50 m • Longueur : 8 m • Hauteur : 4,20 m	OU	• Hauteur : 4,20 m • Surface : 35 m²
--	----	--

UF-15.4 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Les places (*) de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places (*) de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places (*) de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place (*) par opération
- en matière de locaux de travail, une place (*) devra être adaptée par tranche de 50 places (*) réalisées

Chacune de ces places (*) devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UF-16 : Conditions de desserte des terrains (*) par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)

Conditions de desserte des terrains (*) par des voies publiques (*) ou privées (*)

UF-16.1. Pour être constructible, un terrain (*) doit être desservi par une voie publique (*) ou privée (*), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination (*) des constructions 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.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension (*) d'une construction existante (*) sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;

- ou si les accès (*) projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UF-16.2 Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination (*) et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse (*), de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Au-delà de 50 m de longueur, la pose d'une borne d'incendie peut être exigée.

Conditions d'accès (*) aux voies ouvertes au public

UF-16.3. Les accès (*) doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès (*) devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès (*).

UF-16.4. Les caractéristiques des accès (*) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UF-16.5. Il est autorisé un seul accès (*) aux véhicules motorisés par terrain (*) ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade (*) et la largeur de celui-ci doit être comprise entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique (*) ou privée).

UF-16.6 Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

UF-16.7 Lorsque le terrain (*) est situé à l'angle de deux voies, l'accès (*) devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UF-16.8. Des exceptions pourront être faites à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

Article UF-17 : Conditions de desserte des terrains (*) par les réseaux

Alimentation en Eau potable

UF-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UF-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UF-17.3. Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démolé doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

UF-17.4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

NB : Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement des eaux pluviales

UF-17.5. Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

UF-17.6. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UF-17.7. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain (*) jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

UF-17.8. Doivent être prévues dans les façades (*) ou les clôtures (*), les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

UF-17.9. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

Déchets

UF-17.10. Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat, et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

UF-17.11. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

ZONE UG

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UG-1 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- **Toute construction à destination (*) de logements ou hébergements située en niveau enterré ou semi enterré, sauf indication contraire dans l'OAP Ruelle du Moulin.**
- Les constructions à destination (*) de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, de cuisine dédiée à la vente en ligne, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à usage de services ou de bureaux ;
- Les nouvelles constructions à destination (*) de commerce de détail et de restauration ;
- Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant aux sous-destinations (*) « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte » ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination (*) autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain (*) ;
- Dans les périmètres d'OAP, les aménagements et constructions qui ne respectent pas les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui figurent dans la pièce distincte du dossier de PLU.

Article UG-2 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,

- que leur surface de plancher (*) hors œuvre nette ne dépasse pas 500 m².
- La réhabilitation (*) et la démolition-reconstruction des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à usage de commerces et de restauration dans la limite de la surface de plancher (*) avant-projet.
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à condition que leur capacité soit inférieure à 4 unités ;
- Les constructions à destination (*) d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à une construction à destination (*) d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics (*) autorisée dans la zone ;
 - créer une surface de plancher (*) inférieure ou égale à 30% de la Surface de Plancher (*) totale ;
 - être réalisées sur la même unité foncière (*) que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- **Dans la zone C du PEB :**
 - Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (*) :
 - dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'alinéa 5 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - ou située **en secteurs UG.cdt ou UGa.cdt, et en respectant** a minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB;
 - Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'alinéa 1 e l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - La rénovation, la réhabilitation (*), l'amélioration, l'extension (*) mesurée ou la reconstruction des constructions existantes (*) lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'alinéa 2 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci de l'alinéa 1 de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements (*) et exhaussements (*) des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations (*), usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements (*).

- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodomes.

Rappels au titre du PEB et s'appliquant sur l'ensemble de la zone UG (article L112-10 du code de l'urbanisme) : les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conformes à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier des recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.

- Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé au règlement matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement :

- ✓ pour la régulation des eaux pluviales à l'unité foncière (*), l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- ✓ Il importe de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du règlement).

- Risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées

Une carrière souterraine abandonnée est située sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées valent plan de prévention des risques et, à ce titre, constituent une servitude d'utilité publique. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ce secteur doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières (IGC) de Versailles.

- Risque d'inondation

Au sein des secteurs soumis à un aléa de risque d'inondation par ruissellement, repérés en annexe 7 du règlement :

- Les exhaussements de sol ou remblais doivent chercher à ne pas entraîner une modification de l'écoulement naturel des eaux de nature à aggraver le risque inondable sur la parcelle ou les parcelles situées en aval ou en amont,
- Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte à garantir la résilience de l'aménagement face au risque d'inondation par ruissellement.
- Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
 - des extensions (*) de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
 - des opérations d'ensemble (*), dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Article UG-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article UG-4 : Implantation () des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques (*) existantes ou projetées, y compris les places, et uniquement si elles sont ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées (*) ouvertes à la circulation automobile.
- Les voies non ouvertes à la circulation automobile sont exclues du champ d'application de l'article UG-4. Elles relèvent donc de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade (*) et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature (*), les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul (*), les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

U.G - 4-1. Hors secteurs UGa et UGa.cdt et hors des secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité de 20 m de profondeur comptés depuis la limite de l'emprise publique (*).

Au-delà de cette bande constructible, toute construction est interdite en dehors :

- des terrasses de moins de 0,60 m au-dessus du terrain naturel (*),
- des piscines non couvertes,
- des annexes

U.G - 4- 2 Sauf disposition graphique contraire dans une OAP, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul (*) minimum de 6 m depuis l'alignement (*) avec l'espace public.

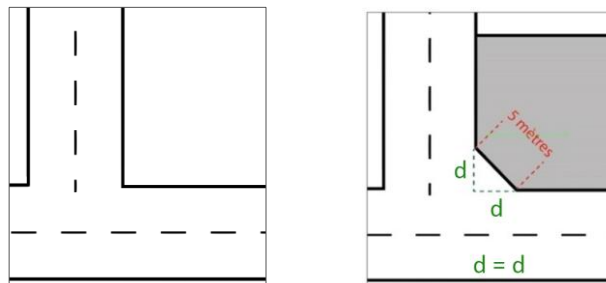
U.G - 4-3 Sauf disposition graphique contraire sur le plan de zonage ou dans une OAP, **en secteur UGa et UGa.cdt**, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul (*) minimum de 4 m depuis l'alignement (*) avec l'espace public.

U.G-4-4 En secteur UGc, les constructions doivent s'implanter en respectant les dispositions graphiques suivantes.



Dispositions particulières

UG-4.5. A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, les clôtures (*) peuvent s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune clôture (*) ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.



Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement () et pan coupé de 5 m (droite)*

U.G - 4-6. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.) ;

U.G - 4-7 Dans le cas de construction existante (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article :

- les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- les travaux d'extension (*) portant sur une construction située en tout ou partie au-delà de la bande de constructibilité sont autorisés dans la mesure où ils se rapprochent de la limite de la bande et sont limités à une emprise au sol (*) de 25 m² hors de la bande de constructibilité.

Article UG-5 : Implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières (*), c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain (*) qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UG-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

UG-5.1. Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales.

UG-5.2. En secteurs UGa et UGa.cdt, les constructions doivent être implantées au minimum sur une des limites séparatives latérales.

UG-5.3. En secteur UGc, les constructions doivent s'implanter en respectant les dispositions graphiques suivantes et être implantées au minimum sur une des limites séparatives latérales.



UG-5.4. En cas de retrait (*), en limite séparative (*) latérale, la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de 4 m, en cas de façade (*) avec baie(s) (*).
- La moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de 2,50 m, en cas de façade (*) sans baie (*).

En limite de zone N, ce retrait (*) minimum est fixé à 8 m.

UG-5.5. En cas d'implantation (*) sur une limite séparative (*), chaque linéaire de façade ne pourra excéder 13 m de longueur, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur (*) totale, ni les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation (*) de construction existante (*).

UG-5.6. Les constructions annexes (*) peuvent être implantées en limite séparative (*) latérale ou en retrait (*). Cependant, il ne peut y avoir sur un même terrain (*) une construction principale et une annexe (*) implantées sur des limites séparatives latérales différentes. En cas de retrait (*), celui-ci doit respecter une distance minimum de 1 m.

UG-5.7. Seules les annexes (*) sont autorisées en limites séparatives de fond de terrain (*).

UG-5.8. Le retrait (*) de la construction par rapport au fond de terrain (*), sera au moins égal à :

- la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de 6 m, en cas de façade (*) avec baie(s) (*).
- la moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3 m, en cas de façade (*) sans baie (*).

En limite de zone N, ce retrait (*) minimum est fixé à 8 m.

Dispositions particulières

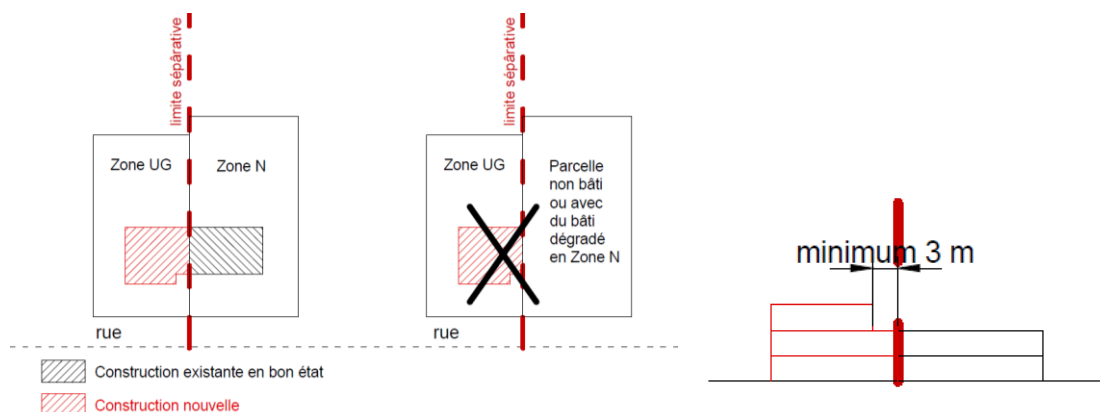
UG-5.9. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie (*) nouvelle ou agrandissement de baie (*) existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits (*) prévus ci-dessus.

UG-5.10. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*)
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.) ;

UG-5.11. Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 0,70 m du sol (abri bas, toiture escamotable...) doivent être implantées en respectant un retrait (*) minimum de 2,60 m des limites séparatives.

UG-5.12. Si la limite séparative (*) correspond à une limite avec un terrain (*) bâti situé en zone N, ou A les constructions doivent être implantées en retrait (*), sauf si elles s'adosent à une construction existante (*) limitrophe en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade (*) de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur (*) et longueur), sur une distance minimum de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative (*).



Article UG-6 : Implantation (*) des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UG-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades (*) doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade(s) (*) avec baie(s) (*) : la distance doit être au moins égale à la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m
- En cas de façade (*) sans baie (*) : la distance doit être au moins égale à ½ de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2,5 m

UG-6.2. La distance minimale entre une construction principale et une annexe (*) est de 1,5 m.

Dispositions particulières

UG-6.3. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie (*) nouvelle ou agrandissement de baie (*) existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits (*) prévus ci-dessus.

UC-6.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*)
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension , etc.).

Article UG-7 : Emprise au sol (*) des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol (*) dans le lexique.

Dispositions générales

UG-7.1. L'emprise au sol (*) des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie totale du terrain (*), sauf disposition contraire inscrite dans une OAP.

UG-7.2. En UGa et UGa.cdt, l'emprise au sol (*) maximum des constructions est portée à 65 % de la superficie totale du terrain (*).

UG-7.3. Une seule annexe (*) est autorisée par unité foncière (*).

Dispositions particulières

UG-7.4. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*) et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures y compris de transport d'électricité.

Article UG-8 : Hauteur () des constructions*

Champ d'application

La hauteur (*) de la construction est calculée à partir du terrain naturel (*) existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

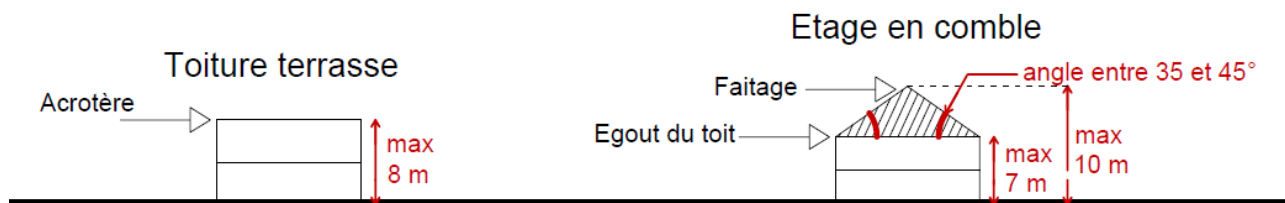
Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur (*) maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

UG-8.1. La hauteur (*) totale des constructions ne peut pas dépasser 10 m au faîtage (*) ou 8 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel (*) avant travaux.

UG-8.2. Le traitement en comble (*), combles mansardés (*) exclus, est obligatoire au-dessus de 7 m de hauteur (*) de façade (*) comptés depuis le niveau du terrain naturel (*) avant travaux sauf en cas de toiture terrasse.



UG-8.3. Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra pas être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du sol naturel, sauf impossibilité technique à justifier.

Dispositions particulières

UG-8.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*)
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.), lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

UG-8.5. Pour une construction existante (*) à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur (*) est supérieure à la hauteur (*) maximale autorisée :

- les travaux d'extension (*) doivent respecter les hauteurs (*) maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit (*) initial du bâtiment.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UG-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures ()*

Dispositions générales

UG-9.1. Dans le secteur UGa :

Tout projet d'extension (*) ou de changement d'aspect devra respecter une unité d'ensemble, lorsqu'il s'agit d'opérations groupées avec une unité d'aspect.

Dans le reste de la zone :

UG-9.2. Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain (*). La construction tiendra compte de la pente du terrain (*) : les exhaussements et les affouillements de terrain (*) doivent être limités.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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 dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc...) sous réserve toutefois que l'intégration dans le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

UG-9.3. Toitures

Les toitures, y compris celles des annexes (*), doivent présenter une simplicité de volume. Les toitures de types Mansart sont interdites.

Pour les toitures à pentes, à l'exception des toitures des annexes, celles-ci seront comprises entre 35° et 45°.

Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).

Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux de couverture des annexes (*) doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Les acrotères (*) et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade (*) des lignes horizontales.

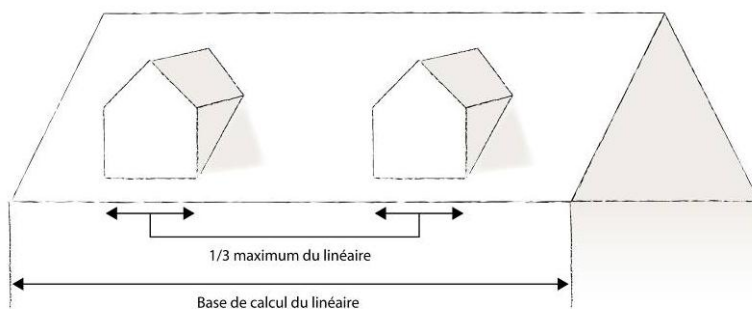
Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture.

Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation (*)), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

UG-9.4. Eclairage naturel des combles

L'éclairage des parties sous combles (*), sera réalisé au moyen soit de lucarnes soit de châssis de toit (*).

Lucarnes (*)lucarne rampante
ou en chien couchélucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis

Les lucarnes (*) en saillie (*) peuvent dépasser le gabarit (*) de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade (*) et qu'elles ne soient pas accolées.

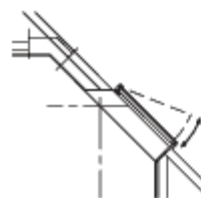
Les chiens assis et les lucarnes (*) rampantes sont interdits.

Châssis de toit (*) :

Les châssis de toit (*) devront être entièrement encastrés dans la toiture.

La longueur cumulée des châssis de toit (*) doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade (*) et ils ne doivent pas être accolés.

Un même pan de toiture ne pourra avoir qu'une seule rangée de châssis (*). Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit (*) que de baies (*) en façade (*).

**UG-9.5. Traitement des façades (*)**

Toutes les façades (*) des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons, notamment en étant construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux)

En dehors des sentiers (*) ou des ruelles (*), les façades (*) et les murs pignons aveugles tournés sur l'espace public sont interdits.

Les façades (*) des constructions ne peuvent dépasser une longueur de 18 m, afin de préserver des perspectives visuelles vers les cœurs d'îlots.

Les façades (*) ne doivent pas comprendre de décors surabondants, étrangers à la région. Exemple : les colonnes, balustres ne sauraient être tolérés sur des constructions pavillonnaires. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade (*).

Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade (*).

Les éléments architecturaux, les modénatures (*) devront être en cohérence et proportionnés au bâtiment dans son ensemble.

En UGc, le long des rues Poupinel, Masnou et de leurs impasses (*), les façades à colombages et leurs caractéristiques devront être conservées (contrastes des couleurs, aspect des matériaux, identification de la structure bois...)

UG-9.6. Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi de couleur de façades (*) non régionale est interdit. Les bâtiments seront traités dans la gamme des coloris présent dans la ville.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures (*).

UG-9.7. Clôtures (*) et portails

L'aspect et la couleur des clôtures (*) et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton, briques ou de parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures (*) en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

En bordure des voies, est imposée une clôture (*) constituée d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté ou non d'un dispositif vertical et à claire-voie sans décors surabondants (portail d'accès compris), et doublé ou non d'une haie végétale.

Les clôtures (*) situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures (*) en bordure de rue, soit constituées d'un treillage, d'un grillage en mailles fines ou d'une grille métallique verticale, de lisses en bois ou fer doublés de haies vives. Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives à conditions d'être situés au-delà de la marge de recul et d'être doublés de haies vives.

La hauteur totale des clôtures (*) ne peut pas excéder 1,80 m, portée à 2,20 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (*). Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2,20 m (sur une largeur maximum de 60 cm).

Les portails et portillons devront être à claire-voie et être ajourés d'au moins 30 %.

Les portails d'accès voitures devront avoir une largeur comprise entre 2,5 et 4 m.

Dans le cas de clôtures (*) constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage sera en harmonie avec celui de la construction.

Les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas sont interdits

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture (*).

La conception des clôtures (*) doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres (*) voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant au minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture (*) de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture (*), avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture (*) est inférieur à 20 m. Les haies et les clôtures (*) devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.

En limite d'espaces naturels (zone N), les clôtures (*) seront constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non de grillage.

En UGc, les clôtures en limite d'espace public, devront respecter l'esprit des illustrations ci-contre et les caractéristiques suivantes :

- une hauteur totale maximum de 1,10 m
- un muret bas d'une hauteur maximum de 30 cm, surmonté d'un dispositif à claire-voie
- Un dispositif à claire-voie percée d'au moins 50 %

Des portillons et portails en bois ou en métal.





UG-9.8. Les éléments techniques :

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la clôture (*) ou dans la composition générale de la façade (*).

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade (*). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades (*).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique (*).

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade (*) sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les dispositifs anciens de captage ou de stockage des eaux tels que les puits, citernes, aqueducs, pompes ainsi que tous les ouvrages liés à leur usage doivent être conservés mis en valeur ou restitués.

L'installation de citernes neuves doit être réalisée sur les parties non visibles depuis l'espace public : soit au moyen de citernes extérieures implantées en partie arrière du terrain (*) soit sous forme enterrées ou en sous-sol.

Dispositions particulières

UG-9.9. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*).

UG-9.10. Restauration (*) des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations (*).

Les nouveaux percements seront limités en façades (*) principales. Dans tous les cas ils doivent s'intégrer dans la composition des façades (*) (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature (*)).

Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures (*), encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade (*), ...) doivent être conservés et restaurés.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante (*).

UG-9.11. L'extension (*) et la surélévation (*) des bâtiments existants :

Les extensions (*) d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

En cas d'extension (*) d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension (*) doivent également être dotées de volets battants.

UG-9.12. Constructions et installations liées au transport d'électricité.

Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations liées aux ouvrages à haute et très haute tension.

*Article UG-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié***Dispositions générales**

UG-10.1. La démolition des bâtiments remarquables (*) repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du règlement est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension (*) dans le respect des règles suivantes.

Un degré de protection « totale » ou « partielle » indique l'importance des travaux envisageables sur les dites constructions.

UG-10.2. La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures (*) repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès (*) à l'unité foncière (*).

UG-10.3. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures (*) à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable (*) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes (*). En particulier, les surélévations (*) sont interdites.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures (*) et tout élément habillant la façade (*) (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies (*) en façade (*), les lucarnes (*), les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration (*) de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

UG-10.4. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante (*). La couverture des toitures et les façades (*) des bâtiments remarquables (*) doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

UG-10.5. L'extension (*) de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

UG-10.6. L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades (*) visibles des bâtiments repérés comme remarquables (*) depuis l'espace public.

Article UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UG-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

Dispositions générales

UG-12.1. Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, au moins 40 % de la surface de terrain (*) doivent être traités en espaces verts (*) de pleine terre.

UG-12.2. Sauf disposition contraire inscrite dans une OAP, en **UGa** et **UGa.cdt**, au moins 25 % de la surface de terrain (*) doivent être traités en espaces verts (*) de pleine terre. A défaut, et en cas d'impossibilité démontrée de respecter cette exigence, il pourra être mis en œuvre un coefficient de biotope (*) minimum de 0,35.

Modalités de mise en œuvre du coefficient de biotope (*) :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Les **espaces verts (*) de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) – **facteur pondérateur de 1.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts (*) sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre) - **facteur pondérateur de 0,80.**
- Les **toitures végétalisées (*) intensives** (substrat épais, avec une plantation (*) diversifiée d'au moins deux strates) - **facteur pondérateur de 0,70.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts (*) sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes) - **facteur pondérateur de 0,60.**
- Le **verdissement vertical, jusqu'à la hauteur (*) de 10 m** (Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m) - **facteur pondérateur de 0,20.**
- Les **toitures végétales extensive** (Substrat peu épais, avec une plantation (*) peu diversifiée, par exemple de Sedum) - **facteur pondérateur de 0,40.**
- Les **surfaces semi-ouvertes** (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse) - **facteur pondérateur de 0,40.**

UG-12.3. Le ratio minimum prévu d'espace vert (*) de pleine terre comprend l'exigence de traiter en espace vert de (*) pleine terre au moins 40 % de la surface du terrain (*) située dans la marge de recul (*) de la construction par rapport à la voie publique (*) ou privée (*). En secteurs **UGa** et **UGacdt** ce ratio est fixé à 25%.

Plantations (*) et aménagements paysagers**UG-12.4. Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation**

UG-12.5. Les espaces libres (*) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain (*) et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres(*) des terrains (*) voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

UG-12.6. Les surfaces libres (*) (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées (*)) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (*) par tranche entamée de 50 m².

Le calcul du nombre d'arbres (*) sera effectué dès la première tranche entamée de surface libre (*) et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5 (Exemple : 180 m² de surface libre (*) = 3,6 arbres (*), soit 4 arbres (*).)

UG-12.7. Dans les lotissements (*) ou les opérations groupées, il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre de grand développement (*) par 300m² du terrain (*) d'assiette de l'opération.

UG-12.8. Les arbres de moyen développement (*) doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 m de profondeur. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

UG-12.9. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations (*) de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations (*) équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

UG-12.10. La plantation d'espèces invasives* est interdite (cf liste en annexe du présent règlement). Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain (*).

UG-12.11. La plantation d'espèces économes en eau sera privilégiée afin d'en limiter l'irrigation.

Les aires de stationnement et leurs accès :

UG-12.12. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (*) (8 à 15 m de haut) par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage

UG-12.13. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité à haute et très haute tension.

Article UG-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**Dispositions générales**

UG-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée (*), l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles.

Les « espaces verts (*) protégés » (EVP)

UG-13.2. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière (*), d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain v et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m.

UG-13.3. Les espaces verts à protéger (*) doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel. Toute modification-devra contribuer à les mettre en valeur.

UG-13.4. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations (*) existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement (*) équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert (*) protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Arbres remarquables :

UG-13.5. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 m du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

Aucun exhaussement (*) de sol au-delà de 20 cm n'est autorisé au-dessus du collet d'un arbre remarquable (base du tronc au niveau du sol).

UG-13.6. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation sur le terrain (*) d'un arbre (*) qui pourra à termes ouvrir au développement équivalent et si possible de même essence. Le format à la plantation minimum sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm.
- Ou arbre de grand développement (*) d'au moins 15 m à l'âge adulte.

Principes d'alignements d'arbres

UG-13.7. La suppression de ces alignements est interdite. Cependant, leur gestion peut nécessiter, pour assurer la sécurité des personnes et des biens ou en cas d'une expertise phytosanitaire, des remplacements d'individus ou des changements d'essence fin de s'adapter à leur développement. Ainsi, l'éventuel remplacement de ces arbres pourra porter sur la même espèce ou une espèce équivalente en taille à l'âge adulte.

Article UG-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain () ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*

Dispositions générales

UG-14.1. Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.

Tout projet doit rechercher le zéro rejet à minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées.

Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) pour une pluie de 60 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 60 mm pour 6 heures.

Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.

UG-14.2. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière (*) doivent privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts (*) de pleine-terre, plantations (*), jardins de pluie, toitures végétalisées (*) ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée réservoir, aménagements topographiques doux tels que noues (*) enherbées, fossés, modelés de terrain, etc...).

UG-14.3. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. A cet effet il convient de privilégier des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

UG-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres (*) artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

UG-14.5. Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.

Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

UG-14.6. Toute installation artisanale ou aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

UG-14.7. Pour les unités foncières de plus de 1000 m², en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisées (toitures, parkings...) du réseau public d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

UG-14.8. L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. (cf. carte en annexe du règlement).

Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).

UG-14.9. L'infiltration des eaux pluviales est à éviter sur les terrains (*) situés en zone de risque de mouvement de terrain dus à la présence d'argile (cf. carte en annexe du règlement).

UG-14.10. Dans les deux cas précédents, afin de limiter l'infiltration des eaux pluviales, le stockage doit être mis en place pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière (*).

- Un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) de façon à assurer un débit de fuite maximal de 0,7 litres/seconde/hectare (pluie décennale) vers le réseau public d'eaux pluviales.
- De manière à limiter ces apports, des techniques alternatives doivent être privilégiées (ex : chaussée réservoir ; bassins ; réutilisation de l'eau pour arrosage, sanitaires ... ; toitures végétalisées (*) ; terrasses avec système de rétention d'eau, etc...)

- Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UG-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations (*), le nombre total des places (*) de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places (*) commandées (*) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places (*) à réaliser
- Le calcul des places (*) de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher (*) et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places (*) à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

UG-15.1. Dispositions générales

UG-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (*).

Dimensions des places (*) : les places (*) créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places (*) PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Sauf disposition contraire inscrite dans l'**OAP Val Roger Nord**, au moins la moitié des places (*) de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes (*), carports, pergolas), hors destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour toute construction nouvelle, des places (*) de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (*) créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare RER, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** » dans les tableaux suivants.

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	Zone 1 : 1 place (*) par logement Hors zone 1 : 2 places (*) par logement	Pas de norme plafond.
Logement social (*)	Zone 1 : 0,5 place (*) par logement Hors zone 1 : 1 place (*) par logement	
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	Zone 1 : 0,5 place (*) pour 6 chambres Hors zone 1 : 1 place (*) pour 6 chambres	
Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Artisanat	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place (*) par tranche de 300 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Equipements sportifs. Cinéma.	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond
Salles d'art et de spectacles. Autres équipements recevant du public.	1 place (*) pour 3 visiteurs	

UG-15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places (*) de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière (*).

Pour toute construction nouvelle ou extension (*) d'une construction existante (*), il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
------------------------------------	--------------------------

Logement/Logement social (*) (d'au moins 3 logements, par création ou par extension (*))	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée au logement et 6m ² minimum
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² pour 100 m ² de surface de plancher (*)
Artisanat	- Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher (*) : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) pour 200 m ² .
Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	Avec un minima de 1 places (*) par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité. 1 place (*) (1,50 m ²) pour 12 élèves.

UG-15.2. Dispositions particulières

UG-15.2.1. Mutualisation du stationnement : Dans le cas d'opération d'ensemble (*) encadrée par une OAP, les places de stationnement (*) peuvent être réalisées de façon mutualisée à l'échelle du projet global.

UG-15.2.2. La création de places (*) de stationnement n'est pas exigée lors de travaux suivants, sur une construction existante (*) à usage de logement régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU :

- réhabilitation (*),
- restauration(*),
- surélévation (*),et/ou extension (*)

à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places (*) total après achèvement des travaux doit respecter les normes applicables aux constructions nouvelles du présent article.

UG-15.2.3 En cas de changement de destination d'une construction existante régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU, entraînant la création de logements, le nombre de places (*) total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions applicables aux constructions nouvelles du présent article.

UG-15.2.4. En cas de division d'une construction existante à usage de logement, régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU, le nombre de places (*) total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions applicables aux constructions nouvelles du présent article.

Pour les destinations autre que le logement, en cas de division, le nombre de places de stationnement sur la parcelle bâtie doit être conservé ou répondre aux normes (cf 15.1.1).

UG-15.3 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Les places (*) de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places (*) de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places (*) de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place (*) par opération
- en matière de locaux de travail, une place (*) devra être adaptée par tranche de 50 places (*) réalisées

Chacune de ces places (*) devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UG-16 : Conditions de desserte des terrains (*) par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)

Conditions de desserte des terrains (*) par des voies publiques (*) ou privées (*)

UG-16.1. Pour être constructible, un terrain (*) doit être desservi par une voie publique (*) ou privée (*), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination (*) des constructions 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.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension (*) d'une construction existante (*) sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès (*) projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UG-16.2 Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination (*) et à l'importance de leur trafic
- Avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m pour une voie à un seul sens de circulation et 5 m pour une voie à double-sens de circulation ;
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse (*), de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Au-delà de 50 m de longueur, la pose d'une borne d'incendie peut être exigée.

Conditions d'accès (*) aux voies ouvertes au public

UG-16.3. Les accès (*) doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès (*) devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès (*).

UG-16.4. Les caractéristiques des accès (*) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UG-16.5. Il est autorisé un seul accès (*) aux véhicules motorisés par terrain (*) ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade (*) et la largeur de celui-ci doit être compris entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique (*) ou privée.

UG-16.6 Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

UG-16.7 Lorsque le terrain (*) est situé à l'angle de deux voies, l'accès (*) devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UG-16.8. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

Article UG-17 : Conditions de desserte des terrains (*) par les réseaux

Alimentation en Eau potable

UG-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UG 17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UG -17.3. Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démoli doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

UG -17.4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

NB : Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement des eaux pluviales

UG -17.5. Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UG -17.6. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain (*) jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

UG-17.7. Doivent être prévues dans les façades (*) ou les clôtures (*), les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

UG-17.8. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

Déchets

UG-17.9. Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat.

UG-17.8. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

ZONE UI

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UI-1 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

UI-1.1. Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Toute construction à destination (*) de logements ou hébergements située en niveau enterré ou semi enterré ;**
- Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, d'industrie et de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant aux sous-destinations (*) « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte » ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination (*) autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs maximum sur un terrain (*).
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;

Article UI-2 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à destination (*) d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ✓ être nécessaires à une construction à destination (*) d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics (*) autorisée dans la zone ;
 - ✓ créer une surface de plancher (*) inférieure ou égale à 30% de la Surface de Plancher (*) totale ;
 - ✓ être réalisées sur la même unité foncière (*) que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
- Les affouillements (*) et exhaussements (*) des sols, sous réserve d'une autorisation préalable dans les espaces boisés classés sous conditions et dans les limites suivantes :

- ✓ être nécessaires aux destinations (*), usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ✓ ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ✓ ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ✓ ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - ✓ dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements (*).
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
 - En outre, dans la zone C du PEB :
 - Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (*) dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme,
 - Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - La rénovation, la réhabilitation (*), l'amélioration, l'extension (*) mesurée ou la reconstruction des constructions existantes (*) lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes.

Rappels : au titre du PEB et s'appliquant sur l'ensemble de la zone UI (article L112-10 du code de l'urbanisme) : les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conformes à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier des recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.

Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé au règlement matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement :

- ✓ pour la régulation des eaux pluviales à l'unité foncière (*), l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- ✓ Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).
- ✓ Il importe de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du règlement).

Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

Risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées

Une carrière souterraine abandonnée est située sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées valent plan de prévention des risques et, à ce titre,

constituent une servitude d'utilité publique. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ce secteur doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières (IGC) de Versailles.

Risques d'inondation

Au sein des secteurs soumis à un aléa de risque d'inondation par ruissellement, repérés en annexe 7 du règlement :

- Les exhaussements de sol ou remblais doivent chercher à ne pas entraîner une modification de l'écoulement naturel des eaux de nature à aggraver le risque inondable sur la parcelle ou les parcelles situées en aval ou en amont.
- Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte à garantir la résilience de l'aménagement face au risque d'inondation par ruissellement.
- Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
 - o des extensions (*) de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement,
 - o des opérations d'ensemble (*), dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Article UI-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article UI-4 : Implantation () des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques (*) existantes ou projetées, y compris les places ;
- voies privées (*) existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées (*) nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse (*),
 - avoir une largeur minimale de **5 m**.

Les autres voies privées (*), les ruelles (*) et les sentiers (*) ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade (*) et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature (*), les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul (*), les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UI-4.1. Sauf disposition graphique contraire sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un recul (*) minimum de 6 m.

UI-4.2. Tout niveau en attique (*) doit être implanté avec un recul (*) minimal de 2 m par rapport à la verticale de la façade (*) orientée vers l'emprise publique (*).

Dispositions particulières

UI-4.3. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

UI-4.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.) ;

Article UI-5 : Implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières (*), c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain (*) qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UI-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

UI-5.1. Dans une bande de 25 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement*, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait (*).

UI-5.2. Au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement*, les constructions pourront être édifiées sur une seule limite séparative (*) latérale.

UI-5.3. A l'exception des constructions annexes (*), les constructions doivent être implantées en retrait (*) des limites séparatives de fond de terrain (*).

UI-5.4. Les constructions annexes (*) devront s'implanter au moins sur une limite séparative (*) latérale.

UI-5.5. En cas de retrait (*), en limite séparative (*) latérale, la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur (*) comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de **8 m**, en cas de baie(s) (*).
- La moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de **2,50 m** en cas de façade (*) sans baie (*).

UI-5.6. En cas de retrait (*) en limite de fond, la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à **8 m et à :**

- la hauteur (*) comptée à l'égout du toit (H) en cas de baie(s) (*).
- la moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) en cas de façade (*) sans baie (*).

UI-5.7. Les constructions annexes (*) peuvent être implantées sur toute limite séparative (*) ou en respectant un retrait (*) minimum de 1 m.

Dispositions particulières

UI-5.8. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie (*) nouvelle ou agrandissement de baie (*) existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits (*) prévus ci-dessus.

UI-5.9. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*)
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

UI-5.10. Si la limite séparative (*) correspond à une limite avec un terrain (*) bâti situé en zone UG ou N les constructions doivent être implantées en retrait (*), sauf si elles s'adosse à une construction existante (*) limitrophe en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade (*) de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur (*) et longueur), sur une distance minimum de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative (*).

Article UI-6 : Implantation () des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UI-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façade s(*) doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade(s) (*) avec baie(s) (*) : la distance doit être au moins égale à la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 6 m
- En cas de façade (*) sans baie (*) : la distance doit être au moins égale à ½ de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2,5 m

UI-6.2. La distance minimale entre une construction principale et une annexe (*) et entre annexes (*) est de 1,5 m.

Dispositions particulières

UI-6.3. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie (*) nouvelle ou agrandissement de baie (*) existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits (*) prévus ci-dessus.

UI-6.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.) ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*).

Article UI-7 : Emprise au sol () des constructions*

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol (*) dans le lexique.

Dispositions générales

UI-7.1. A l'intérieur d'une bande de 20m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement* il n'est pas fixé de règle.

UI-7.2. Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement*, l'emprise au sol (*) maximale des constructions est fixée à 50 % de cette partie de terrain (*).

UI-7.3. Le nombre d'annexes (*) est limité à deux par unité foncière (*).

Dispositions particulières

UI-7.4. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*) et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures y compris de transport d'électricité.

Article UI-8 : Hauteur (*) des constructions

Champ d'application

La hauteur (*) de la construction est calculée à partir du terrain naturel (*) existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

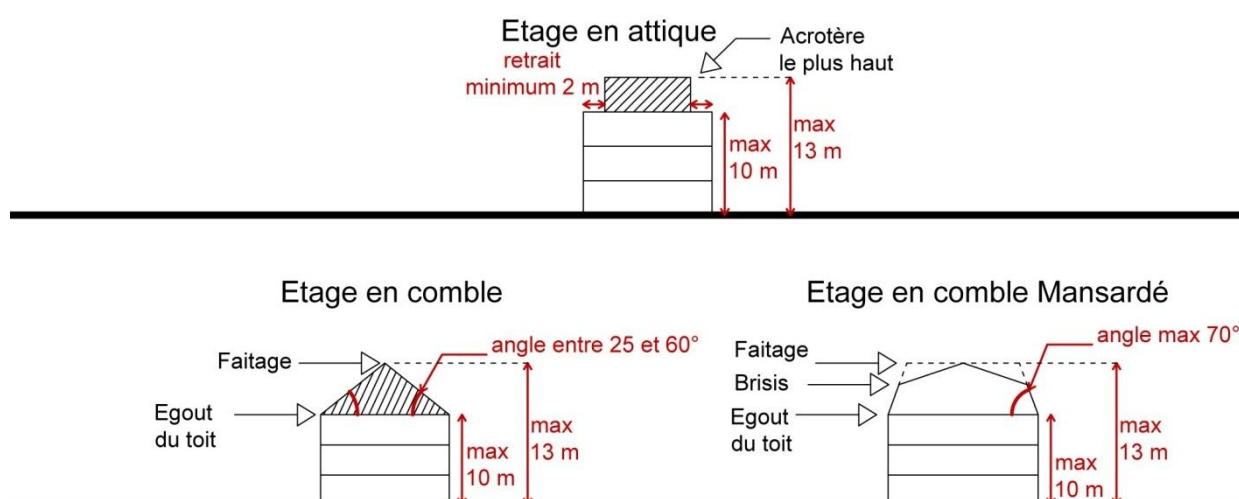
Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur (*) maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

UI-8.1. La hauteur (*) totale des constructions ne pourra pas dépasser 13 m au faîtage (*) ou à l'acrotère (*) le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel (*) avant travaux.

UI-8.2. Le traitement en comble (*), en comble mansardé (*) ou en attique (*) est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur de façade (*) comptés depuis le niveau du terrain naturel (*) avant travaux. Le retrait en attique (*) est alors de 2 m minimum.



Dispositions particulières

UI-8.3. Les hauteurs maximales sont minorées de 3 m pour les constructions ou parties de constructions implantées à moins de 10 m d'un terrain inscrit en zone UG ou N, sauf pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UI-8.4. Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination (*) de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur-minimale de 3,50 m mesurée du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du plancher du premier étage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes ayant une hauteur moindre ni à leurs extensions, dans ce cas la hauteur du rez-de-chaussée existant doit être à minima maintenue et poursuivie.

UI-8.5. Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*), la hauteur (*) maximale des constructions est fixée à 15 m.

UI-8.6. Pour une construction existante (*) à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur (*) est supérieure à la hauteur (*) maximale autorisée :

- les travaux d'extension (*) doivent respecter les hauteurs (*) maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit (*) initial du bâtiment.

UI-8.7. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur)

UI-8.8. Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de transport d'électricité.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UI-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures ()*

Dispositions générales

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain (*). La construction tiendra compte de la pente du terrain (*) : les exhaussements et les affouillements de terrain (*) doivent être limités.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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.

UI-9.1. Toitures

Les toitures, y compris celles des annexes (*), doivent présenter une simplicité de volume.

La couverture des bâtiments, à l'exception des toitures des annexes, doit être réalisée soit :

- par une toiture à pente comprises entre 25 et 60°
- par une toiture terrasse ou terrasse jardin sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain.

Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).

Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°.

Les toitures à pentes devront respecter l'aspect des matériaux et systèmes constructifs suivant :

- des tuiles plates à pureau plat de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou légèrement brunie. Les teintes uniformément rouges ou brun chocolat sont interdites.

- d'ardoise, pour les constructions de type contemporain.
- De zinc dans le cadre d'une toiture à faible pente

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les cheminées, machineries d'ascenseur, etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les matériaux de couverture des annexes (*) doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. + ne pas être visibles depuis l'espace public ? Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture

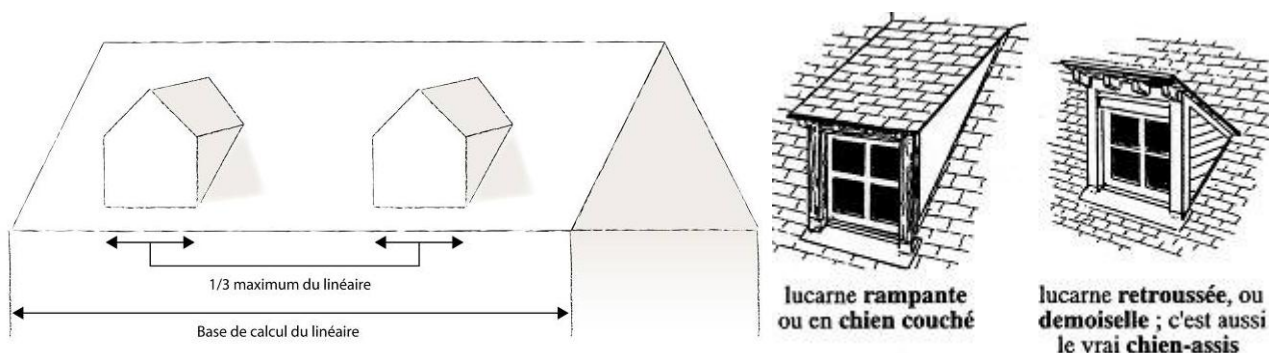
Dans le cas de la reprise partielle ou totale d'une toiture (réhabilitation (*)), les prescriptions précédentes seront appliquées en fonction de la structure de la charpente présente.

UI-9.2. Eclairage naturel des combles

L'éclairage des parties sous combles (*), sera réalisé au moyen soit de lucarnes soit de châssis de toit (*).

Lucarnes (*)

Les lucarnes (*) devront être de proportion plus haute que large.



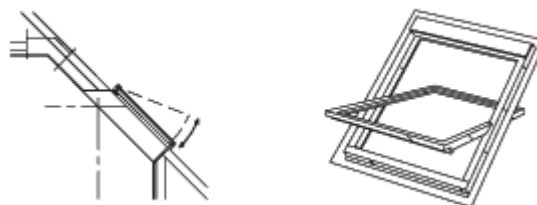
Les chiens assis et les lucarnes (*) rampantes sont interdits.

Châssis de toit (*) :

Les châssis de toit (*) devront être entièrement encastrés dans la toiture et être de proportion soit plus haute que large avec une largeur un maximum de 0,80m.

La longueur cumulée des châssis de toit (*) doit être inférieure au tiers de la longueur de la façade (*) et ils ne doivent pas être accolés.

Un même pan de toiture ne pourra avoir qu'une seule rangée de châssis (*). Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit (*) que de baies (*) en façade (*).



UI-9.3. Traitement des façades (*)

Toutes les façades (*) des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. *Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux)*

En dehors des sentiers (*) ou des ruelles (*), les façades (*) et les murs pignons aveugles tournés sur l'espace public sont interdits.

Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades (*) non visibles des voies publiques (*).

Les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

Les baies (*) doivent être percées d'après les proportions de la façade (*) afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportion verticale.

Les percements sur bâtiment existant doivent également respecter les proportions des baies (*) anciennes, c'est-à-dire en particulier :

- avoir des proportions plus hautes que larges,
- que les ouvertures soient superposées, suivant le même axe vertical
- et que les trumeaux soient plus épais que les baies (*) qu'ils séparent.

Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade (*).

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur. Les volets persiennes ou battants et les volets extérieurs coulissants seront privilégiés pour les constructions à usage d'habitation.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades (*) d'origine.

Les modénatures (*) devront être conservées ou restituées à l'identique. Les bâtiments seront traités de manière à s'intégrer dans la gamme des coloris présent dans la ville.

Les dispositions des alinéas précédents, pourront ne pas être imposées dans les cas suivants :

- Construction d'un bâtiment annexe (*).
- Architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Les façades (*) en attique (*) doivent être en retrait d'au moins 1,50 m par rapport aux façades (*) des niveaux inférieurs.

Les panneaux solaires pourront être dissimulés dans le jardin.

UI-9.4. Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Sont interdits :

- les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre et des briques,
- les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures (*).
- l'emploi de couleur de façades (*) non régionale.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages doivent être peints et non vernis.

UI-9.5. Clôtures (*) et portails

En bordure des voies, est imposée une clôture (*) constituée d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, de traitement uniforme, surmonté d'un dispositif vertical et à claire-voie.

Les murs pleins anciens identifiés aux documents graphiques devront être conservés et restaurés dans des formes et aspects identiques.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur existant est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

En limite séparative (*), les clôtures (*) peuvent être de la même nature que les clôtures (*) en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage (hors treillis soudés pour les opérations de logements),

grillage, de lisses en bois ou fer, doublées de haies vives. Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives à conditions d'être situés au-delà de la marge de recul et d'être doublés de haies vives.

L'aspect et la couleur des enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

La hauteur totale des clôtures (*) ne peut pas excéder 1,80 m, portée à 2,20 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (*). Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2, 20 m (sur une largeur maximum de 60 cm).

Les portails et portillons devront être à claire-voie et être ajourés d'au moins 30 %.

Les portails d'accès voitures devront avoir une largeur comprise entre 2,5 et 4 m.

Dans le cas de clôtures (*) constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage sera en harmonie avec celui de la construction.

Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits.

Les alignements végétaux constitués d'une seule essence végétale de type thuyas, épicéas sont interdits.

La conception des clôtures (*) doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres (*) voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture (*) de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture (*), avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture (*) est inférieur à 20 m. Les haies et les clôtures (*) devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture (*).

UI-9.6. Les éléments techniques

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade (*) des constructions à l'alignement.

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade (*). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades (*).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique (*).

Les antennes paraboliques pourront être admises sur les toitures à condition d'être masquées ou intégrées de façon discrète et harmonieuse et qu'elles soient de même teinte que le support, sans être visibles du domaine public

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade (*) sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

UI-9.7. Devantures

Les devantures devront être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades (*) sur lesquelles elles s'intègrent

Le coffre d'enroulement des rideaux métalliques devra être intégré à l'intérieur du bâtiment.

Dispositions particulières

UI-9.8. Restauration (*) des clôtures (*) et bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations (*).
- Les nouveaux percements seront limités en façades (*) principales. Dans tous les cas ils doivent s'intégrer dans la composition des façades (*) (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature (*)).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.

UI-9.9. L'extension (*) et la surélévation (*) des bâtiments existants :

- Les extensions (*) d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures (*), encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade (*), ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade (*).
- En cas d'extension (*) d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension (*) doivent également être dotées de volets battants.

UI-9.10. Constructions et installations liées au transport d'électricité.

Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations liées aux ouvrages à haute et très haute tension.

Article UI-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

UI-10.1. La démolition des bâtiments remarquables (*) repérés sur le plan de zonage et décrit dans une fiche en annexe du règlement est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension (*) dans le respect des règles suivantes. Un degré de protection « totale » ou « partielle » indique l'importance des travaux envisageables sur les dites constructions.

UI-10.2. La démolition des murs d'enceinte ou des clôtures (*) repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès (*) à l'unité foncière (*), et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

UI-10.3. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures (*) à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable (*) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes (*). En particulier, les surélévations (*) sont interdites ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures (*) et tout élément habillant la façade (*) (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies (*) en façade (*), les lucarnes (*), les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration (*) de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

UI-10.4. La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante (*). La couverture des toitures et les façades (*) des bâtiments remarquables (*) doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

UI-10.5. L'extension (*) de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Toute extension (*) en façade (*) principale sur la rue de Paris est interdite.

UI-10.7. L'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades (*) visibles des bâtiments repérés comme remarquables (*) depuis l'espace public.

Article UI-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UI-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

Dispositions générales

UI-12.1. Au moins 15% de la surface de terrain (*) doit être traité en espaces verts (*) de pleine terre.

A défaut, et en cas d'impossibilité démontrée de respecter cette exigence, il pourra être mis en œuvre un coefficient de biotope (*) minimum de 0,30.

Modalités de mise en œuvre du coefficient de biotope (*) :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Les **espaces verts (*) de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) – **facteur pondérateur de 1.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts (*) sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre) - **facteur pondérateur de 0,80.**
- Les **toitures végétalisées (*) intensives** (substrat épais, avec une plantation (*) diversifiée d'au moins deux strates) - **facteur pondérateur de 0,70.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts (*) sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes) - **facteur pondérateur de 0,60.**
- Les **toitures végétales extensive** (Substrat peu épais, avec une plantation (*) peu diversifiée, par exemple de Sedum) - **facteur pondérateur de 0,40.**
- Les **surfaces semi-ouvertes** (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse) - **facteur pondérateur de 0,40.**

UI-12.2 Le ratio minimum prévu d'espace vert (*) de pleine terre comprend l'exigence de traiter en espace vert (*) de pleine terre au moins 30 % de la surface du terrain (*) située dans la marge de recul (*) de la construction par rapport à la voie publique (*) ou privée (*).

Plantations (*) et aménagements paysagers**UI-12.3. Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.**

UI-12.4. Les espaces libres (*) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain (*) et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres (*) des terrains (*) voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

UI-12.5. Les surfaces libres (*) (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées (*)) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (*) (à moyen développement, petit développement ou arbuste) **par tranche entamée de 30 m²**.

Le calcul du nombre d'arbres (*) sera effectué dès la première tranche entamée de surface libre (*) et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 52 m² de terrain (*) libre / 30 m² = 1,7 arbres (*), soit 2 arbres (*) ; 100 m² de terrain (*) libre / 30 m² = 3,3 arbres (*), soit 3 arbres (*) ; 160 m² d'espace libre (*) = 5,3 arbres (*), soit 5 arbres (*)).

A partir de 100 m² de surface libre (*), il est exigé qu'au moins un tiers de ces arbres (*) soit des arbres à moyen développement (*), en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5.

Exemple : 160 m² de surface libre (*) = 5,3 arbres , soit 5 arbres (*).

Un tiers de 5 arbres = 1,7 arbres (*), soit 2 arbres à moyen développement (*).

Le terrain (*) devra donc comprendre 5 arbres (*) dont au moins 2 arbres à moyen développement (*).

UI-12.6. Les arbres de moyen développement (*) doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 m de profondeur. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

UI-12.7. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations (*) existantes à grand développement doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations (*) équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

UI-12.8. La plantation d'espèces invasives* est interdite (cf liste en annexe du présent règlement). Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain (*).

UI-12.9. La plantation d'espèces économes en eau sera privilégiée afin d'en limiter l'irrigation.

Les aires de stationnement et leurs accès :

UI-12.10. Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

UI-12.11. Les aires de stationnement en surface comportant au moins 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (*) (8 à 15 m de haut) par tranche entamée de 50 m² de surface affectée à cet usage

UI-12.12. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité à haute et très haute tension.

Article UI-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

UI-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée (*), l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles.

Article UI-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain () ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*

Dispositions générales

UI-14.1. Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.

Tout projet doit rechercher le zéro rejet à minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées.

Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) pour une pluie de 60 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 60 mm pour 4 6 heures.

Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.

UI-14.2. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière (*) doivent privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts (*) de pleine-terre, plantations (*), jardins de pluie, toitures végétalisées (*) ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée réservoir, aménagements topographiques doux tels que noues (*) enherbées, fossés, modelés de terrain, etc...).

UI-14.4. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. A cet effet il convient de privilégier des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

UI-14.5. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres (*) artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

UI-14.6. Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.

Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

UI-14.7. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

UI-14.8. Pour les unités foncières de plus de 1000 m², en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisées (toitures, parkings...) du réseau public d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

UI-14.9. L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. (cf. carte en annexe du règlement).

Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).

UI-14.10. L'infiltration des eaux pluviales est à éviter sur les terrains (*) situés en zone de risque de mouvement de terrain dus à la présence d'argile (cf. carte en annexe du règlement).

UI-14.11. Dans les deux cas précédents, afin de limiter l'infiltration des eaux pluviales, le stockage doit être mis en place pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière (*).

- Un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) de façon à assurer un débit de fuite maximal de 0,7 litres/seconde/hectare (pluie décennale) vers le réseau public d'eaux pluviales.
- De manière à limiter ces apports, des techniques alternatives doivent être privilégiées (ex : chaussée réservoir ; bassins ; réutilisation de l'eau pour arrosage, sanitaires ... ; toitures végétalisées (*) ; terrasses avec système de rétention d'eau, etc...
- Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UI-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations (*), le nombre total des places (*) de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées (*) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places (*) à réaliser
- Le calcul des places (*) de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher (*) et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

UI-15.1 Dispositions générales

UI-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (*) ou privées (*).

Dimensions des places (*) : les places (*) créées ou réaménagées, ainsi que les boxs et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places (*) PMR répondant aux normes NF adaptées) :

- Longueur : 5 m

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

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement (*) ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Au moins la moitié des places (*) de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes, carports, pergolas), hors destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour toute construction nouvelle, des places (*) de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (*) créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	1,2 place (*) par logement	Pas de norme plafond.
Logement social (*)	1 place (*) par logement en zone 1	
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place (*) pour 6 chambres	
Bureaux	1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	1 place (*) / 55 m ² de surface de plancher (*)
Artisanat et commerces de détail	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher (*) : 1 place (*) - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 50 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond
Restauration de type rapide	1 place (*) pour 25 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Restauration traditionnelle	1 place (*) pour 50 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Buffet à volonté	1 place (*) pour 20 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors salle de réception d'événement privé)	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Salle de réception d'événement privé	1 place (*) pour 3 visiteurs	Pas de norme plafond
Entrepôt	1 place (*) par tranche de 300 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Equipements sportifs.	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond
Salles d'art et de spectacles.	1 place (*) pour 3 visiteurs	

Autres équipements recevant du public.		
--	--	--

UI-15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places (*) de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière (*).

Pour toute construction nouvelle ou extension (*) d'une construction existante (*), il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (*) (d'au moins 3 logements, par création ou par extension (*)) Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée au logement 1,5% de la surface de plancher (*) dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² pour 100 m ² de surface de plancher (*)
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher (*) : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) pour 200 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher (*)
Entrepôt	1 aire de 3 m ² par tranche de 1000 m ² de surface de plancher (*) ou 1 place (*) pour 200m ²
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	Avec un minima de 1 places (*) par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité. 1 place (*) (1,50 m ²) pour 12 élèves.

UI-15.2. Dispositions particulières

UI-15.2.1 L'accès aux places (*) des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique (*), doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique (*).

UI-15.2.2 En cas de changement de destination (*) ou de nature d'activité, le nombre de places (*) doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination (*) ou le nouvel usage.

Cependant, il n'est pas exigé la création de places (*) de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation (*), restauration (*), surélévation (*), aménagement et extension (*) d'une construction existante (*) à usage d'habitation à la triple condition :

- de ne pas créer plus de 10% de surface de plancher (*) ;
- de ne pas augmenter le nombre de logements existants
- et sans réduction du nombre de places (*) de stationnement existantes.

En cas de division, le nombre de places (*) de stationnement sur la parcelle bâtie doit être conservé ou répondre aux normes (Cf 15.1.1)

UI-15.2.3 En cas d'extension d'une construction existante à destination de restauration ou d'artisanat et de commerce de détail, la surface de plancher utilisée pour calculer la norme plancher de stationnement automobile exigée est la somme de la surface de plancher existante et de la surface de plancher créée par l'extension.

UI-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher (*) totale atteint les seuils ci-dessous :

Pour les constructions de plus de :

- 1 000 m² de surface de plancher (*) à destination (*) de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- 200 m² de surface de plancher (*) à destination (*) d'entrepôts,

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes :

• Largeur : 3,50 m • Longueur : 8 m • Hauteur : 4,20 m	OU	• Hauteur : 4,20 m • Surface : 35 m²
--	----	--

UI-15.4 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Dans le cas de constructions neuves :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Les places (*) de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places (*) de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places (*) de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place (*) par opération
- en matière de locaux de travail, une place (*) devra être adaptée par tranche de 50 places (*) réalisées

Chacune de ces places (*) devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UI-16 : Conditions de desserte des terrains () par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)*

Conditions de desserte des terrains (*) par des voies publiques (*) ou privées (*)

UI-16.1. Pour être constructible, un terrain (*) doit être desservi par une voie publique (*) ou privée (*), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination (*) des constructions 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.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension (*) d'une construction existante (*) sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m:

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès (*) projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UI-16.2 Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination (*) et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse (*), de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Au-delà de 50 m de longueur, la pose d'une borne d'incendie peut être exigée.

Conditions d'accès (*) aux voies ouvertes au public

UI-16.3. Les accès (*) doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès (*) devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès (*).

UI-16.4. Les caractéristiques des accès (*) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UI-16.5. Il est autorisé un seul accès (*) aux véhicules motorisés par terrain (*) ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade (*) et la largeur de celui-ci doit être compris entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique (*) ou privée.

UI-16.6 Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

UI-16.7 Lorsque le terrain (*) est situé à l'angle de deux voies, l'accès (*) devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UI-16.8. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

Article UI-17 : Conditions de desserte des terrains () par les réseaux*

Alimentation en Eau potable

UI-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UI-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UI-17.3. Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démolé doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

UI-17.4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

NB : Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement des eaux pluviales

UI-17.5. Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UI-17.6. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain (*) jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

UI-17.7. Doivent être prévues dans les façades (*) ou les clôtures (*), les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

UI-17.8. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

Déchets

UI-17.9. Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat, et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

UI-17.10. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

ZONE UX

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UX-1 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination (*) de commerce de gros,
- Les constructions à destination (*) d'hébergement, d'hébergement hôteliers et de cinéma ainsi que les centres de congrès et d'exposition ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs maximum sur un terrain (*).
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;

Article UX-2 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet-au sein d'enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zones humides doit vérifier le caractère humide de la zone, tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.

Toute zone humide de plus de 100 m2 est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation uniquement si elles sont dédiées aux personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;
- **A l'intérieur du périmètre concerné par la servitude de constructibilité limitée du site Casino/boulevard Salvador Allende**, les seules constructions autorisées dans une période maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU sont les installations et aménagements contribuant à l'amélioration

sanitaire des constructions existantes (*), et limitées à 10 m² de surface de plancher (*) par unité foncière (*).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles relevant du statut SEVESO, sous conditions suivantes :
 - ✓ correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
 - ✓ que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - ✓ qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - ✓ d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements (*) et exhaussements (*) des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ✓ être nécessaires aux destinations (*), usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ✓ ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ✓ ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ✓ ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ✓ ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - ✓ dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements (*).

• Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols doivent s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

• Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes

Rappels : au titre du PEB et s'appliquant sur l'ensemble de la zone UX (article L112-10 du code de l'urbanisme) : les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conformes à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier des recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.

• Risques d'inondation

Au sein des secteurs soumis à un aléa de risque d'inondation par ruissellement, repérés en annexe 7 du règlement :

- Les exhaussements de sol ou remblais doivent chercher à ne pas entraîner une modification de l'écoulement naturel des eaux de nature à aggraver le risque inondable sur la parcelle ou les parcelles situées en aval ou en amont,
- Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte à garantir la résilience de l'aménagement face au risque d'inondation par ruissellement.
- Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
 - des extensions (*) de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
 - des opérations d'ensemble (*), dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Article UX-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions***Article UX-4 : Implantation (*) des constructions par rapport aux voies et emprises publiques***Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques (*) existantes ou projetées, y compris les places;
- voies privées (*) existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées (*) nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse (*),
 - avoir une largeur minimale de **5 m**.

Les autres voies privées (*), les ruelles (*) et les sentiers (*) ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade (*) et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature (*), les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul (*), les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UX-4.1. Sauf disposition graphique contraire sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un recul (*) minimum de 5 m.

Dispositions particulières

UX-4.2. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

UX-4.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.) ;

Article UX-5 : Implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières (*), c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain (*) qui ne sont pas concernées par l'application de l'article UX-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

UX-5.1. Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales.

UX-5.2. En cas de retrait (*), la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à la hauteur (*) comptée à l'égout du toit (H) avec un minimum de **3 m**.

Dispositions particulières

UX-5.3. En limite communale, les constructions devront respecter une marge de recul (*) de 5m. Toutefois, l'implantation (*) en limite de commune est autorisée si les deux conditions suivantes sont réunies

- les bâtiments ont une architecture commune avec ceux existants sur la commune voisine,
- le plan masse fait l'objet d'une conception d'ensemble

UX-5.4. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie (*) nouvelle ou agrandissement de baie (*) existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits (*) prévus ci-dessus.

UX-5.5. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*)
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.) ;

UX-5.6. Si la limite séparative (*) correspond à une limite avec un terrain (*) bâti situé en zone N les constructions doivent être implantées en retrait (*), sauf si elles s'adossent à une construction existante (*) limitrophe en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade (*) de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur (*) et longueur), sur une distance minimum de 3 m comptés perpendiculairement à la limite séparative (*).

Article UX-6 : Implantation (*) des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

UX-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades (*) doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade(s) (*) avec baie(s) (*) : la distance doit être au moins égale à la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5 m
- En cas de façade (*) sans baie (*) : la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5 m

UX-6.2. La distance minimale entre une construction principale et une annexe (*) et entre annexes (*) est de 1,5 m.

Dispositions particulières

UX-6.3. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie (*) nouvelle ou agrandissement de baie (*) existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits (*) prévus ci-dessus.

UX-6.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*);
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.) ;

Article UX-7 : Emprise au sol (*) des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol (*) dans le lexique.

Dispositions générales

UX-7.1. L'emprise au sol (*) des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain (*).

Dispositions particulières

UX-7.2. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*) ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure y compris de transport d'électricité.

Article UX-8 : Hauteur (*) des constructions**Champ d'application**

La hauteur (*) de la construction est calculée à partir du terrain naturel (*) existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur (*) maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

UX-8.1. La hauteur (*) totale des constructions ne pourra pas dépasser 12 m en tout point de la construction par rapport au terrain naturel (*) avant travaux.

UX-8.2. Pour les constructions sous ou à proximité de la ligne électrique à très haute tension, une distance minimale verticale et horizontale de 10 m est obligatoire entre le conducteur de la ligne électrique et tout point de la construction.

UX-8.3. Le long de l'avenue des Erables, la hauteur (*) totale des constructions ne pourra pas dépasser 13 m en tout point de la construction. Le traitement en comble ou en attique est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur (*) de façade (*) comptés depuis le niveau du terrain naturel (*) avant travaux.

Dispositions particulières

UX-8.4. Pour une construction existante (*) à la date d'approbation du PLU et dont la hauteur (*) est supérieure à la hauteur (*) maximale autorisée :

- les travaux d'extension (*) doivent respecter les hauteurs (*) maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit (*) initial du bâtiment.

UX-8.5. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur).

UX-8.6. Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de transport d'électricité.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UX-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)

Dispositions générales

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes (*) seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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.

UX-9.1. Toitures

Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).

Les matériaux de couverture des annexes (*) doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

UX-9.2. Traitement des façades (*)

Toutes les façades (*) des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

UX-9.3. Matériaux et couleurs

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique (*), doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures (*).

Le long des voies publiques (*) ou privées (*) ouvertes à la circulation publique l'usage de bardages métalliques sur plus de 70% de la surface de la façade (*) est interdit pour les constructions nouvelles.

Les imitations de matériaux d'aspect faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

UX-9.4. Clôtures (*) et portails

L'aspect et la couleur des clôtures (*) et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de parpaings, de briques ou de plaques de béton non enduits est prohibé.

La hauteur totale des clôtures (*) ne peut pas excéder 2,20 m. Cette hauteur maximale est portée à 4,5m pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dont les mesures de sécurité l'exigent.

Les portails et portillons devront être à claire-voie et être ajourés d'au moins 30 %.

Les portails d'accès voitures devront avoir une largeur comprise entre 2,5 et 4 m. Cette largeur peut être portée à 12m maximum si cela est nécessaire du fait de la destination des constructions concernées. Cette largeur ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sur toutes les clôtures (*) en bordure de voies, sont interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits.

Les alignements végétaux constitués d'une seule essence végétale de type thuyas, épicéas sont interdits.

La conception des clôtures (*) doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres (*) voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture (*) de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture (*), avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture (*) est inférieur à 20 m. Les haies et les clôtures (*) devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture (*).

UX-9.5. Devantures commerciales

Les éléments se rapportant aux commerces (devanture de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés au caractère de l'environnement

UX-9.6. Les éléments techniques

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique (*).

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade (*) des constructions à l'alignement.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade (*). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades (*).

Sont interdits les climatiseurs posés en façade (*) sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

UX-9.7. Constructions et installations liées au transport d'électricité.

Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations liées aux ouvrages à haute et très haute tension.

Article UX-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

Article UX-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UX-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

Dispositions générales

UX-12.1. Au moins 20% de la surface de terrain (*) doit être traité en espaces verts (*) de pleine terre.

A défaut, et en cas d'impossibilité démontrée de respecter cette exigence, il pourra être mis en œuvre un coefficient de biotope (*) minimum de 0,30.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Modalités de mise en œuvre du coefficient de biotope (*) :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Les **espaces verts (*) de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) – **facteur pondérateur de 1.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts (*) sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre) - **facteur pondérateur de 0,80.**
- Les **toitures végétalisées (*) intensives** (substrat épais, avec une plantation (*) diversifiée d'au moins deux strates) - **facteur pondérateur de 0,70.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts (*) sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes) - **facteur pondérateur de 0,60.**
- Les **toitures végétales extensive** (Substrat peu épais, avec une plantation (*) peu diversifiée, par exemple de Sedum) - **facteur pondérateur de 0,40.**
- Les **surfaces semi-ouvertes** (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse) - **facteur pondérateur de 0,40.**

UX-12.2 Le ratio minimum prévu d'espace vert (*) de pleine terre comprend l'exigence de traiter en espace vert (*) de pleine terre au moins 40 % de la surface du terrain (*) située dans la marge de recul (*) de la construction par rapport à la voie publique (*) ou privée (*).

Plantations (*) et aménagements paysagers

UX-12.3. Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.

UX-12.4. Les espaces libres (*) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain (*) et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres (*) des terrains (*) voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

UX-12.5. Les surfaces libres (*) (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées (*)) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (*) (à moyen développement, petit développement ou arbuste) **par tranche entamée de 30 m².**

Le calcul du nombre d'arbres (*) sera effectué dès la première tranche entamée de surface libre (*) et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 52 m² de terrain (*) libre / 30 m² = 1,7 arbres (*), soit 2 arbres (*) ; 100 m² de terrain (*) libre / 30 m² = 3,3 arbres (*), soit 3 arbres (*) ; 160 m² d'espace libre (*) = 5,3 arbres (*), soit 5 arbres (*)).

A partir de 100 m² de surface libre (*), il est exigé qu'au moins un tiers de ces arbres (*) soit des arbres à moyen développement (*), en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5.

Exemple : 160 m² de surface libre (*) = 5,3 arbres (*), soit 5 arbres (*).

Un tiers de 5 arbres = 1,7 arbres (*), soit 2 arbres à moyen développement (*).

Le terrain (*) devra donc comprendre 5 arbres (*) dont au moins 2 arbres à moyen développement (*).

UX-12.6. Les arbres de moyen développement (*) doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 m de profondeur. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

UX-12.7. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations (*) existantes à grand développement doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations (*) équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

UX-12.8. L'espace entre la construction et l'alignement (*) doit recevoir une haie vive à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran ainsi qu'un aménagement paysager (arbres de grand développement (*), plantes d'agrément, engazonnement, etc).

UX-12.9. La plantation d'espèces invasives (*) est interdite (cf liste en annexe du présent règlement). Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain (*).

UX-12.10. La plantation d'espèces économes en eau sera privilégiée afin d'en limiter l'irrigation.

Les aires de stationnement et leurs accès :

UX-12.11. Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

UX-12.12. Les aires de stationnement en surface comportant au moins 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (*) (8 à 15 m de haut) par tranche entamée de 50 m² de surface affectée à cet usage

UX-12.13. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité à haute et très haute tension.

Article UX-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

UX-13.1 Dans le cas d'une toiture végétalisée (*), l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles.

Article UX-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain () ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*

Dispositions générales

UX-14.1.

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de

techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.

Tout projet doit rechercher le zéro rejet à minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées.

Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) pour une pluie de 60 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 60 mm pour 6 heures.

Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.

UX-14.2. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière (*) doivent privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts (*) de pleine-terre, plantations (*), jardins de pluie, toitures végétalisées (*) ...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée réservoir, aménagements topographiques doux tels que noues (*) enherbées, fossés, modelés de terrain, etc...).

UX-14.3. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. A cet effet il convient de privilégier des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

UX-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres (*) artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

UX-14.5. Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.

Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

UX-14.6. Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau ; toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

UX-14.7. Pour les unités foncières de plus de 1000 m², en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisées (toitures, parkings...) du réseau public d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

UX-14.8. L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. (cf. carte en annexe du règlement).

Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).

UX-14.9. L'infiltration des eaux pluviales est à éviter sur les terrains (*) situés en zone de risque de mouvement de terrain dus à la présence d'argile (cf. carte en annexe du règlement).

UX-14.10. Dans les deux cas précédents, afin de limiter l'infiltration des eaux pluviales, le stockage doit être mis en place pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière (*).

- Un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) de façon à assurer un débit de fuite maximal de 0,7 litres/seconde/hectare (pluie décennale) vers le réseau public d'eaux pluviales.
- De manière à limiter ces apports, des techniques alternatives doivent être privilégiées (ex : chaussée réservoir ; bassins ; réutilisation de l'eau pour arrosage, sanitaires ... ; toitures végétalisées (*) ; terrasses avec système de rétention d'eau, etc...
- Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UX-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations (*), le nombre total des places (*) de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places (*) commandées (*) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places (*) à réaliser
- Le calcul des places (*) de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher (*) et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

UX-15.1. Dispositions générales

UX-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (*).

Dimensions des places (*) : les places (*) créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places (*) PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement (*) ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour toute construction nouvelle, des places (*) de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (*) créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	1,2 place (*) par logement	Pas de norme plafond.

Bureaux	1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	1 place (*) / 55 m ² de surface de plancher (*)
Artisanat et commerces de détail	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher (*) : 1 place (*) - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 50 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond
Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Restauration de type rapide	1 place (*) pour 25 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Restauration traditionnelle	1 place (*) pour 50 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Buffets à volonté	1 place (*) pour 20 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors salle de réception d'événement privé)	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Salle de réception d'événement privé	1 place (*) pour 3 visiteurs	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place (*) par tranche de 300 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Equipements sportifs.	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond
Salles d'art et de spectacles. Lieux de culte. Autres équipements recevant du public.	1 place (*) pour 3 visiteurs	

UX-15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places (*) de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;

- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière (*).

Pour toute construction nouvelle ou extension (*) d'une construction existante (*), il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (*) (d'au moins 3 logements, par création ou par extension (*))	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée au logement et 6m ² minimum
Bureaux	3 m ² pour 100 m ² de surface de plancher (*)
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher (*) : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) pour 200 m ² .
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher (*)
Entrepôt	1 aire de 3 m ² par tranche de 1000 m ² de surface de plancher (*) ou 1 place (*) pour 200 m ²
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 places (*) par tranche de 200 m ² entamée, sauf pour les constructions et installations liées au transport d'électricité.
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place (*) (1,50 m ²) pour 12 élèves.

UX-15.2. Dispositions particulières

UX-15.2.1 En cas de changement de destination (*) ou de nature d'activité, le nombre de places (*) doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination (*) ou le nouvel usage.

Cependant, il n'est pas exigé la création de places (*) de stationnement supplémentaires dans le cas de travaux de réhabilitation (*), restauration (*), surélévation (*), aménagement et extension (*) d'une construction existante (*) à usage d'habitation à la triple condition :

- de ne pas créer plus de 10% de surface de plancher (*) ;
- de ne pas augmenter le nombre de logements existants
- et sans réduction du nombre de places (*) de stationnement existantes.

En cas de division, le nombre de stationnement sur la parcelle bâtie doit être conservé ou répondre aux normes (cf 15.1.1)

UX-15.2.2 En cas d'extension d'une construction existante à destination de restauration ou d'artisanat et de commerce de détail, la surface de plancher utilisée pour calculer la norme plancher de stationnement automobile exigée est la somme de la surface de plancher existante et de la surface de plancher créée par l'extension.

UX-15.3 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher (*) totale atteint les seuils ci-dessous :

Pour les constructions de plus de :

- 1 000 m² de surface de plancher (*) à destination (*) de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- 200 m² de surface de plancher (*) à destination (*) d'entrepôts,

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes :

• Largeur : 3,50 m • Longueur : 8 m • Hauteur : 4,20 m	OU	• Hauteur : 4,20 m • Surface : 35 m²
--	----	--

UX-15.4 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Dans le cas de constructions neuves :

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Les places (*) de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places (*) de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places (*) de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place (*) par opération
- en matière de locaux de travail, une place (*) devra être adaptée par tranche de 50 places (*) réalisées

Chacune de ces places (*) devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Section 3 : Equipements et réseaux**Article UX-16 : Conditions de desserte des terrains (*) par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)****Conditions de desserte des terrains (*) par des voies publiques (*) ou privées (*)**

UX-16.1. Pour être constructible, un terrain (*) doit être desservi par une voie publique (*) ou privée (*), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination (*) des constructions 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.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension (*) d'une construction existante (*) sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m:

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès (*) projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

UX-16.2 Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination (*) et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Être aménagées, si elles se terminent en impasse (*), de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Au-delà de 50 m de longueur, la pose d'une borne d'incendie peut être exigée.

Conditions d'accès (*) aux voies ouvertes au public

UX-16.3. Les accès (*) doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès (*) devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès (*).

UX-16.4. Les caractéristiques des accès (*) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UX-16.5. Il est autorisé un seul accès (*) aux véhicules motorisés par terrain (*) ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade (*) et la largeur de celui-ci doit être compris entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique (*) ou privée). Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*).

UX-16.6 Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

UX-16.7 Lorsque le terrain (*) est situé à l'angle de deux voies, l'accès (*) devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UX-16.8. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

Article UX-17 : Conditions de desserte des terrains () par les réseaux*

Alimentation en Eau potable

UX-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UX-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

UX-17.3. Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démolit doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

UX-17.4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

NB : Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement des eaux pluviales

UX-17.5. Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

UX-17.6. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

UX-17.7. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain (*) jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

UX-17.8. Doivent être prévues dans les façades (*) ou les clôtures (*), les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

UX-17.9. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

Déchets

Les ordures ménagères :

UX-17.10. Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat, et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

UX-17.11. Lorsqu'elles sont nécessaires, les aires de ramassage et de stockage des ordures ménagères seront cachées à la vue par un aménagement approprié. Les spécifications fixées par le règlement sanitaire départemental, par les arrêtés communaux ou intercommunaux seront respectées.

Les résidus industriels :

UX-17.12. Le mode de traitement ou d'élimination des résidus industriels sera précisé au permis de construire. Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits, sauf à titre provisoire et uniquement dans des bennes à déchets industriels.

UX-17.13. Les bennes à résidus industriels seront cachées à la vue par un aménagement approprié qui figurera au dossier de permis de construire.

Réseau de chaleur urbain

UX-17.14. Pour toute nouvelle construction desservie par un réseau de chaleur, le raccordement est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique ou financière démontrée.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie de l'assiette des projets suffisante pour la création des édifices techniques associés (sous-station)

UX-17.15. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

Dispositions applicables dans les zones à urbaniser

ZONE AUg

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUg-1 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- **Toute construction à destination (*) de logements ou hébergements située en niveau enterré ou semi enterré.**
- Les constructions à destination (*) de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, de cuisine dédiée à la vente en ligne, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à usage de services ou de bureaux ;
- Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et les services publics (*).
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination (*) autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain (*).
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les aménagements et constructions qui ne respectent pas les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Val Roger Sud » qui figurent dans la pièce distincte du dossier de PLU.

Article AUg-2 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet-au sein d'enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zones humides doit vérifier le caractère humide de la zone, tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.

Toute zone humide de plus de 100 m² est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales, compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que leur surface de plancher (*) hors œuvre nette ne dépasse pas 500 m².
- Les constructions à destination (*) d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à une construction à destination (*) d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics (*) autorisée dans la zone ;
 - créer une surface de plancher (*) inférieure ou égale à 30% de la Surface de Plancher (*) totale ;
 - être réalisées sur la même unité foncière (*) que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à condition que leur capacité soit inférieure à 4 unités ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements (*) et exhaussements (*) des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations (*), usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements (*).
- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes.
 Rappels au titre du PEB et s'appliquant sur l'ensemble de la zone AUG (article L112-10 du code de l'urbanisme) : les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conformes à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier des recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.
- Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »
 Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.
 Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.
- Gypse
 Le plan des contraintes géotechniques annexé au règlement matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement :

- ✓ pour la régulation des eaux pluviales à l'unité foncière (*), l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- ✓ Il importe de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du règlement).

- Risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées

Une carrière souterraine abandonnée est située sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées valent plan de prévention des risques et, à ce titre, constituent une servitude d'utilité publique. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ce secteur doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières (IGC) de Versailles.

- Risque d'inondation

Un repérage graphique matérialise sur le plan de l'aléa de risque d'inondation par ruissellement, inséré en annexe du règlement et en annexe du PLU, les axes de ruissellement des eaux pluviales. :

- Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.
- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) 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 peut être généralement suffisante.
- Dans les secteurs situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures (*) susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.
- Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
 - des extensions (*) de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
 - des opérations d'ensemble (*), dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Article AUg-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article AUg-4 : Implantation () des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques (*) existantes ou projetées, y compris les places, et uniquement si elles sont ouvertes à la circulation automobile;

- voies privées (*) ouvertes à la circulation automobile.
- Les voies non ouvertes à la circulation automobile sont exclues du champ d'application de l'article UG-4. Elles relèvent donc de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade (*) et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature (*), les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul (*), les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

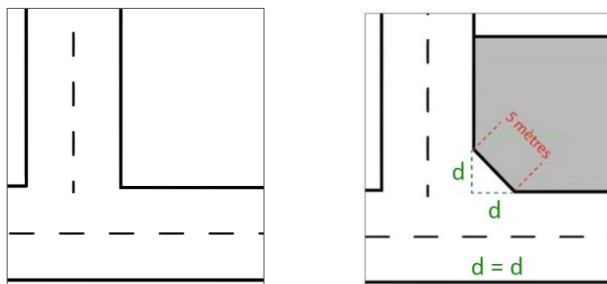
Dispositions générales

AUg-4.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul (*) minimum de 4 m depuis l'alignement (*) avec l'espace public.

AUg-4.2. Tout niveau en attique (*) doit être implanté avec un recul (*) minimal de 1,50 m par rapport à la verticale de la façade (*) orientée vers l'emprise publique (*).

Dispositions particulières

AUg-4.3. A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, les clôtures (*) peuvent s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune clôture (*) ne pourra être édifiée sur la surface coupée, qui devra avoir une forme régulière avec deux côtés de même distance.



Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement () et pan coupé de 5 m (droite)*

AUg-4.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article AUg-5 : Implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières (*), c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain (*) qui ne sont pas concernées par l'application de l'article AUg-4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;

- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

AUg-5.1. Les constructions doivent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales.

AUg-5.2. En cas de retrait (*), en limite séparative (*) latérale, la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de 4 m, en cas de façade (*) avec baie(s) (*).
- la moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de 2,50 m, en cas de façade (*) sans baie (*).

AUg-5.3. En cas d'implantation (*) sur une limite séparative (*), chaque linéaire de façade ne pourra excéder 13 m de longueur, sans compter les constructions de moins de 2,60 m de hauteur (*) totale, ni les balcons d'une profondeur inférieure à 1,50 m, et hors dispositifs écrans translucides des balcons. Cette disposition s'applique également à tout projet de surélévation (*) de construction existante (*).

AUg-5.4. Les constructions annexes (*) peuvent être implantées en limite séparative (*) latérale ou en retrait (*). Cependant, il ne peut y avoir sur un même terrain (*) une construction principale et une annexe (*) implantées sur des limites séparatives latérales différentes. En cas de retrait (*), celui-ci doit respecter une distance minimum de 1 m.

AUg-5.5. Seules les annexes (*) sont autorisées en limites séparatives de fond de terrains (*).

AUg-5.6. Le retrait (*) de la construction par rapport au fond de terrain (*), sera au moins égal à :

- la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de 6 m, en cas de façade (*) avec baie(s) (*).
- la moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3 m, en cas de façade (*) sans baie (*).

En limite communale, ce retrait (*) minimum est fixé à 8 m.

Dispositions particulières

AUg-5.7. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

AUg-5.8. Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 0,70 m du sol (abri bas, toiture escamotable...) doivent être implantées en respectant un retrait (*) minimum de 2,60 m des limites séparatives.

Article AUg-6 : Implantation (*) des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

AUg-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades (*) doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade(s) (*) avec baie(s) (*) : la distance doit être au moins égale à la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m
- En cas de façade (*) sans baie (*) : la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2,5 m

AUg-6.2. La distance minimale entre une construction principale et une annexe (*) est de 1,5 m.

Dispositions particulières

AUg-6.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article AUg-7 : Emprise au sol () des constructions***Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol (*) dans le lexique.

Dispositions générales

AUg-7.1. Sauf disposition contraire inscrite dans l'OAP « Val Roger Sud », l'emprise au sol (*) des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain (*).

AUg-7.2. Une seule annexe (*) est autorisée par unité foncière (*).

Dispositions particulières

AUg-7.3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*) et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures.

Article AUg-8 : Hauteur () des constructions***Champ d'application**

La hauteur (*) de la construction est calculée à partir du terrain naturel (*) existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur (*) maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

AUg-8.1. La hauteur (*) totale des constructions ne pourra pas dépasser 10 m en tout point de la construction par rapport au terrain naturel (*) avant travaux.

AUg-8.2. Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Dispositions particulières

AUg-8.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.), lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AUg-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures ()*

Dispositions générales

AUg-9.1. Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante (*), le site bâti ou non et le relief naturel du terrain (*). La construction tiendra compte de la pente du terrain : les exhaussements et les affouillements de terrain (*) doivent être limités.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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.

AUg-9.2. Toitures

Les toitures, y compris celles des annexes (*), doivent présenter une simplicité de volume. Les toitures de types Mansart sont interdites.

Pour les toitures à pentes, à l'exception des toitures des annexes, celles-ci seront comprises entre 35° et 45°.

Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).

Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux de couverture des annexes (*) doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Les acrotères (*) et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade (*) des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture.

AUg-9.3. Traitement des façades (*)

Toutes les façades (*) des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. *Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux)*

En dehors des sentiers (*) ou des ruelles (*), les façades (*) et les murs pignons aveugles tournés sur l'espace public sont interdits.

Les façades (*) ne doivent pas comprendre de décors surabondants, étrangers à la région. Exemple : les colonnes, balustres ne sauraient être tolérées sur des constructions pavillonnaires. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade (*).

Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade (*).

Les éléments architecturaux, les modénatures (*) devront être en cohérence et proportionnés au bâtiment dans son ensemble.

AUG-9.4. Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi de couleur de façades (*) non régionale est interdit.

AUG-9.5. Clôtures (*) et portails

L'aspect et la couleur des clôtures (*) et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton, ou de briques et parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures (*) en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

En bordure des voies, est imposée une clôture (*) constituée exclusivement au choix :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une d'un dispositif vertical et à claire-voie sans décors surabondants (portail d'accès compris).
- d'un muret bas doublé d'une haie végétale ;

Les clôtures (*) situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures (*) en bordure de rue, soit constituées d'un treillage, d'un grillage en mailles fines ou d'une grille métallique verticale, de lisses en bois ou fer doublés de haies vives. L'emploi de parpaings ou de briques non revêtus, de plaques de béton est interdit.

La hauteur totale des clôtures (*) ne peut pas excéder 1,80 m. Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2, 20 m (sur une largeur maximum de 60 cm).

Les portails et portillons devront être à claire-voie et être ajourés d'au moins 30 %.

Les portails d'accès voitures devront avoir une largeur comprise entre 2,5 et 4 m.

Dans le cas de clôtures (*) constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage sera en harmonie avec celui de la construction.

Les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas sont interdits

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture (*).

La conception des clôtures (*) doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres (*) voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture (*) de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture (*), avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture (*) est inférieur à 20 m. Les haies et les clôtures (*) devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.

AUG-9.6. Les éléments techniques :

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la clôture (*) ou dans la composition générale de la façade (*).

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade (*). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades (*).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique (*).

Les antennes paraboliques pourront être admises sur les toitures à condition d'être masquées ou intégrées de façon discrète et harmonieuse et qu'elles soient de même teinte que le support, sans être visible du domaine public.

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade (*) sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

L'installation de citernes doit être réalisée sur les parties non visibles depuis l'espace public : soit au moyen de citernes extérieures implantées en partie arrière de terrain (*) soit sous forme enterrées ou en sous-sol.

Article AUg-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non renseigné.

Article AUg-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article AUg-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

Dispositions générales

AUg-12.1. Sauf disposition contraire inscrite dans l'OAP « Val Roger Sud », au moins 40 % de la surface de terrain (*) doivent être traités en espaces verts (*) de pleine terre.

AUg-12.2. Le ratio minimum prévu d'espace vert (*) de pleine terre comprend l'exigence de traiter en espace vert (*) de pleine terre au moins 40 % de la surface du terrain (*) située dans la marge de recul (*) de la construction par rapport à la voie publique (*) ou privée (*).

Plantations (*) et aménagements paysagers

AUg-12.3. Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation

AUg-12.4. Les espaces libres (*) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain (*) et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres (*) des terrains (*) voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

AUg-12.5. Au moins 30% de la superficie du terrain (*) doit être plantée d'arbres (*).

AUg-12.6. Les surfaces libres (*) (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées (*)) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (*) par tranche entamée de 30 m².

Le calcul des arbres (*) sera effectué dès la première tranche entamée de surface libre (*) et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5 (Exemple : 180 m² de surface libre (*) = 3,6 arbres (*), soit 4 arbres (*).)

AUg-12.7. Dans les lotissements (*) ou les opérations groupées, il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre de grand développement (*) par 300m² du terrain (*) d'assiette de l'opération.

AUg-12.8. Les arbres de moyen développement (*) doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 m de profondeur. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

AUg-12.9. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations (*) de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations (*) équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

AUg-12.10. La plantation d'espèces invasives* est interdite (cf liste en annexe du présent règlement). Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain (*).

AUg-12.11. La plantation d'espèces économes en eau sera privilégiée afin d'en limiter l'irrigation.

Les aires de stationnement et leurs accès :

AUg-12.12. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 3 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (*) (8 à 15 m de haut) par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage

Article AUg-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

AUg-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée (*), l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles.

Article AUg-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain () ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*

Dispositions générales

AUg-14.1. Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.

Tout projet doit rechercher le zéro rejet à minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées.

Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) pour une pluie de 60 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 60 mm pour 6 heures.

Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.

AUg-14.2. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière (*) doivent privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts (*) de pleine-terre, plantations (*), jardins de pluie, toitures végétalisées (*) ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée réservoir, aménagements topographiques doux tels que noues (*) enherbées, fossés, modelés de terrain, etc...).

AUg-14.3. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. A cet effet il convient de privilégier des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

AUg-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres (*) artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

AUg-14.5. Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.

Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

AUg-14.6. Toute installation artisanale ou aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

AUg-14.7. Pour les unités foncières de plus de 1000 m², en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisées (toitures, parkings...) du réseau public d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

AUg-14.8. L'infiltration des eaux pluviales est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse. (cf. carte en annexe du règlement).

Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).

AUg-14.9. L'infiltration des eaux pluviales est à éviter sur les terrains (*) situés en zone de risque de mouvement de terrain dus à la présence d'argile (cf. carte en annexe du règlement).

AUg-14.10. Dans les deux cas précédents, afin de limiter l'infiltration des eaux pluviales, le stockage doit être mis en place pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière (*).

- Un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) de façon à assurer un débit de fuite maximal de 0,7 litres/seconde/hectare (pluie décennale) vers le réseau public d'eaux pluviales.
- De manière à limiter ces apports, des techniques alternatives doivent être privilégiées (ex : chaussée réservoir ; bassins ; réutilisation de l'eau pour arrosage, sanitaires ... ; toitures végétalisées (*) ; terrasses avec système de rétention d'eau, etc...)

- Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article AUg-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application Dispositions générales

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations (*), le nombre total des places (*) de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées (*) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places (*) à réaliser
- Le calcul des places (*) de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher (*) et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places (*) à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

AUg-15.1. Dispositions générales

AUg-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (*).

Dimensions des places (*) : les places (*) créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places (*) PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour toute construction, des places (*) de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (*) créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	2 places (*) par logement	Pas de norme plafond.
Logement social (*)	1 place (*) par logement	
Artisanat	- Jusqu'à 180 m² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond

AUg-15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places (*) de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière (*).

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (*) (d'au moins 3 logements, par création ou par extension (**))	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée au logement et 6m ² minimum
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée à l'hébergement
Artisanat	- Jusqu'à 300 m² de Surface de Plancher (*) : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) pour 200 m².

AUg-15.2. Dispositions particulières

AUg-15.2.1. Mutualisation du stationnement : Dans le cas d'opération d'ensemble (*) encadrée par une OAP, les places de stationnement (*) peuvent être réalisées de façon mutualisée à l'échelle du projet global.

AUg-15.2.1. Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Les places (*) de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places (*) de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places (*) de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place (*) par opération
- en matière de locaux de travail, une place (*) devra être adaptée par tranche de 50 places (*) réalisées

Chacune de ces places (*) devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AUg-16 : Conditions de desserte des terrains () par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)*

Conditions de desserte des terrains (*) par des voies publiques (*) ou privées (*)

AUg-16.1. Pour être constructible, un terrain (*) doit être desservi par une voie publique (*) ou privée (*), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination (*) des constructions 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.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès (*) projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

AUg-16.2 Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination (*) et à l'importance de leur trafic
- Avoir une largeur d'emprise minimale de 3,50 m pour une voie à un seul sens de circulation et 5 m pour une voie à double-sens de circulation ;
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse (*), de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Au-delà de 50 m de longueur, la pose d'une borne d'incendie peut être exigée.

Conditions d'accès (*) aux voies ouvertes au public

AUg-16.3. Les accès (*) doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès (*) devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès (*).

AUg-16.4. Les caractéristiques des accès (*) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

AUg-16.5. Il est autorisé un seul accès (*) aux véhicules motorisés par terrain (*) ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade (*) et la largeur de celui-ci doit être comprise entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur l'emprise publique (*) ou privée).

AUg-16.6 Lorsque le terrain (*) est situé à l'angle de deux voies, l'accès (*) devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article AUg-17 : Conditions de desserte des terrains (*) par les réseaux

Alimentation en Eau potable

AUg-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

AUg 17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

AUg -17.3. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puits ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

AUg -17.4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

NB : Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement des eaux pluviales

AUg -17.5. Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

AUg -17.6. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain (*) jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

AUg-17.7. Doivent être prévues dans les façades (*) ou les clôtures (*), les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

AUg-17.8. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

Déchets

AUg-17.9. Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat, et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

ZONE AUgv

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUgv-1 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- **Toute construction à destination (*) de logements ou hébergements située en niveau enterré ou semi enterré.**
- Les constructions à destination (*) de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, de cuisine dédiée à la vente en ligne, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à usage de lieux de culte ;
- Les constructions à usage de services ou de bureaux ;
- Les constructions à destination (*) de commerce de détail et de restauration ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination (*) autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Dans le périmètre d'OAP « Sentiers des Pommiers », les aménagements et constructions qui ne respectent pas les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui figurent dans la pièce distincte du dossier de PLU.

Article AUgv-2 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet au sein d'enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zones humides doit vérifier le caractère humide de la zone, tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.

Toute zone humide de plus de 100 m² est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.
Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage exclusif de stationnement, à condition que leur capacité soit inférieure à 4 unités ;
- Les constructions à destination (*) d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à une construction à destination (*) d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics (*) autorisée dans la zone ;
 - créer une surface de plancher (*) inférieure ou égale à 30% de la Surface de Plancher (*) totale ;
 - être réalisées sur la même unité foncière (*) que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- En outre, dans la zone C du PEB,
 - Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (*) dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme,
 - Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - La rénovation, la réhabilitation (*), l'amélioration, l'extension (*) mesurée ou la reconstruction des constructions existantes (*) lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.
- Les affouillements (*) et exhaussements (*) des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations (*), usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements (*).
- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodomes.
 Rappels au titre du PEB et s'appliquant sur l'ensemble de la zone AUgv (article L112-10 du code de l'urbanisme) : les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conformes à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier des recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.
- Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »
 Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.
 Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.
- Gypse
 Le plan des contraintes géotechniques annexé au règlement matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement :
 - ✓ pour la régulation des eaux pluviales à l'unité foncière (*), l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

- ✓ Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).
- ✓ Il importe de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du règlement).

- Risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées

Une carrière souterraine abandonnée est située sur la commune. Les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées valent plan de prévention des risques et, à ce titre, constituent une servitude d'utilité publique. Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ce secteur doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières (IGC) de Versailles.

- Risque d'inondation

Un repérage graphique matérialise sur le plan de l'aléa de risque d'inondation par ruissellement, inséré en annexe du règlement et en annexe du PLU, les axes de ruissellement des eaux pluviales. :

- Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.
- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) 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 peut être généralement suffisante.
- Dans les secteurs situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures (*) susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.
- Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
 - des extensions (*) de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
 - des opérations d'ensemble (*), dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Article AUgv-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article AUgv-4 : Implantation () des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Sans objet.

Article AUgv-5 : Implantation () des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sans objet.

Article AUgv-6 : Implantation () des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

Sans objet.

Article AUgv-7 : Emprise au sol () des constructions*

Sans objet.

Article AUgv-8 : Hauteur () des constructions*

Sans objet.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions*Article AUgv-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures(*)*

Sans objet.

Article AUgv-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article AUgv-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction*Article AUgv-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (*), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

Sans objet.

Article AUgv-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Sans objet.

Article AUgv-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Sans objet.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article AUgv-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AUgv-16 : Conditions de desserte des terrains () par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)*

Sans objet.

Article AUgv-17 : Conditions de desserte des terrains () par les réseaux*

Sans objet.

ZONE AUm

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUm-1 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Toute construction à destination (*) de logements ou hébergements située en niveau enterré ou semi enterré.**
- Les constructions à destination (*) d'hébergement hôtelier et touristique, de commerce de gros, d'industrie et de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant aux sous-destinations (*) « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte » ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination (*) autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain (*) ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Dans le périmètre de l'OAP, les aménagements et constructions qui ne respectent pas les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui figurent dans la pièce distincte du dossier de PLU.

Article AUm-2 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet au sein d'enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zones humides doit vérifier le caractère humide de la zone, tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.

Toute zone humide de plus de 100 m² est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activités artisanales compatibles avec l'habitat, à condition :
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
 - que les nuisances ou dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent ;
 - que leur surface de plancher (*) ne dépasse pas 500 m².
- Les constructions à destination (*) d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à une construction à destination (*) d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics (*) autorisée dans la zone ;
 - créer une surface de plancher (*) inférieure ou égale à 30% de la Surface de Plancher (*) totale ;
 - être réalisées sur la même unité foncière (*) que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les mâts d'antennes de téléphonie mobile ou de télécommunication sont autorisés à condition de faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.
- Les affouillements (*) et exhaussements (*) des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations (*), usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements (*).
- **Dans la zone C du PEB :**
 - Les opérations de constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (*) :
 - dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - ou située en secteur AUm.cdt en respectant a minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB;
 - Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;
 - La rénovation, la réhabilitation (*), l'amélioration, l'extension (*) mesurée ou la reconstruction des constructions existantes (*) lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité

d'accueil d'habitants exposés aux nuisances, en application de l'article L 112-10 du code de l'urbanisme ;

- Tous types de constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont dédiées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, en application de l'alinéa 5 de l'article L112-10 du code de l'urbanisme et en respectant a minima une norme d'isolation acoustique renforcée à hauteur de 40 dB ».

- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes.

Rappels au titre du PEB et s'appliquant sur l'ensemble de la zone AUm (article L112-10 du code de l'urbanisme) : les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conformes à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier des recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.

- Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- Risque d'inondation

Un repérage graphique matérialise sur le plan de l'aléa de risque d'inondation par ruissellement, inséré en annexe du règlement et en annexe du PLU, les axes de ruissellement des eaux pluviales. :

- Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.
- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) 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 peut être généralement suffisante.
- Dans les secteurs situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures (*) susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.
- Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
 - des extensions (*) de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
 - des opérations d'ensemble (*), dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Article AUm-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) constructions

Article AUm-4 : Implantation () des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques (*) existantes ou projetées, y compris les places ;
- voies privées (*) existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées (*) nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse (*),
 - avoir une largeur minimale de **5 m**.

Les autres voies privées (*), les ruelles (*) et les sentiers (*) ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade (*) et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature (*), les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

AUm-4.1. Les constructions doivent être implantées à l'alignement (*) ou avec un recul (*) minimum de 3 m.

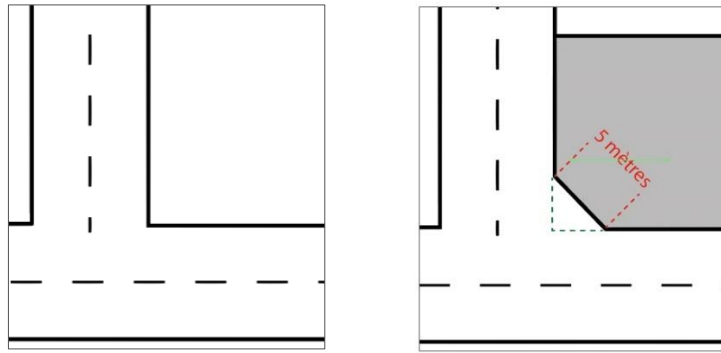
AUm-4.2. Les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du logement dont les baies (*) sont tournées vers l'emprise publique (*) doivent s'implanter avec un recul (*) de 3 m, sauf si le plancher du premier niveau dédié au logement est situé au moins 1 m au-dessus du niveau du trottoir.

AUm-4.3. Tout niveau en attique (*) doit être implanté avec un recul (*) minimal de 1,5 m par rapport à la verticale de la façade (*) orientée vers l'emprise publique (*).

AUm-4.4. Les éléments de modénature (*) et les balcons saillants sur l'espace public ne doivent pas dépasser 0,80 m de profondeur et doivent être situés au moins à 5 m de haut par rapport au niveau du trottoir (et sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public).

Dispositions particulières

AUm-4.5. A l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction implantée à l'alignement (*) peut s'inscrire dans un pan coupé d'une longueur minimale de 5 m. Aucune construction ne pourra être édifiée sur la surface coupée.



Situation initiale (gauche) réalisation avec alignement (*) et pan coupé de 5 m (droite)

AUm- 4.6. Les constructions dont le rez-de-chaussée est occupé par du stationnement sur la partie de bâtiment tournée vers l’emprise publique (*), peuvent s’implanter avec un recul (*) de 1 m, à condition que la marge de recul (*) face l’objet d’un traitement paysager.

AUm- 4.7. Pour les constructions implantées à l’alignement, un recul (*) partiel de la construction sur un linéaire compris entre un tiers et la moitié du linéaire de la façade (*) à l’alignement (*) est possible à condition qu’il soit justifié par l’un des cas suivants :

- pour permettre une animation et un rythme de la façade (*), lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
- lorsque l’environnement ou l’expression d’une recherche architecturale le justifie.

Dans le cas de construction possédant un linéaire de façade (*) sur rue d’au moins 25 m, cette disposition est obligatoire.

AUm-4.8. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;

Article AUm-5 : Implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d’application

Les dispositions du présent article régissent l’implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières (*), c’est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain (*) qui ne sont pas concernées par l’application de l’article AUm-4.

Ne sont pas pris en compte pour l’application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d’accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d’accès, à condition qu’ils soient d’une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales

AUm-5.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait (*).

AUm-5.2. En cas de retrait (*), en limite séparative (*) latérale, la marge de recul (*) des constructions sera au moins égale à :

- la hauteur (*) à l’égout du toit (H) avec un minimum de 4 m, en cas de façade (*) avec baie(s) (*).
- La moitié de la hauteur (*) à l’égout du toit (H) avec un minimum de 2,50 m, en cas de façade (*) sans baie (*).

AUm-5.3. Il ne peut y avoir sur un même terrain (*) une construction principale et une annexe (*) implantées sur des limites séparatives latérales différentes.

AUm-5.4. Seules les annexes (*) sont autorisées en limites séparatives de fond de terrains (*).

AUm-5.5. Le retrait (*) de la construction par rapport au fond de terrain (*), sera au moins égal à :

- la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de 6 m, en cas de façade (*) avec baie(s) (*).
- La moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) avec un minimum de 3 m, en cas de façade (*) sans baie (*).

En limite communale, ce retrait (*) minimum est fixé à 8 m.

AUm-5.6. En cas de retrait (*) de l'annexe (*), celui-ci doit respecter une distance minimum de 1 m.

Dispositions particulières

AUm-5.7. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*);
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.) ;

AUm-5.8. Les piscines non couvertes ou dont la couverture est inférieure à 0,70 m du sol (abri bas, toiture escamotable...) doivent être implantées en respectant un retrait (*) minimum de 2,60 m des limites séparatives.

Article AUm-6 : Implantation (*) des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

AUm-6.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades (*) doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade(s) (*) avec baie(s) (*) : la distance doit être au moins égale à la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 m
- En cas de façade (*) sans baie (*) : la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (*) à l'égout du toit (H) du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 2,5 m

AUm-6.2. La distance minimale entre une construction principale et une annexe (*) et entre annexes (*) est de 1,5 m.

Dispositions particulières

AUm-6.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*);

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

Article AUm-7 : Emprise au sol (*) des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol (*) dans le lexique.

Dispositions générales

AUm-7.1. L'emprise au sol (*) des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain (*).

AUm-7.2. Le nombre d'annexes (*) est limité à 2 par unité foncière (*).

Dispositions particulières

AUm-7.3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*) et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures.

Article AUm-8 : Hauteur (*) des constructions

Champ d'application

La hauteur (*) de la construction est calculée à partir du terrain naturel (*) existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

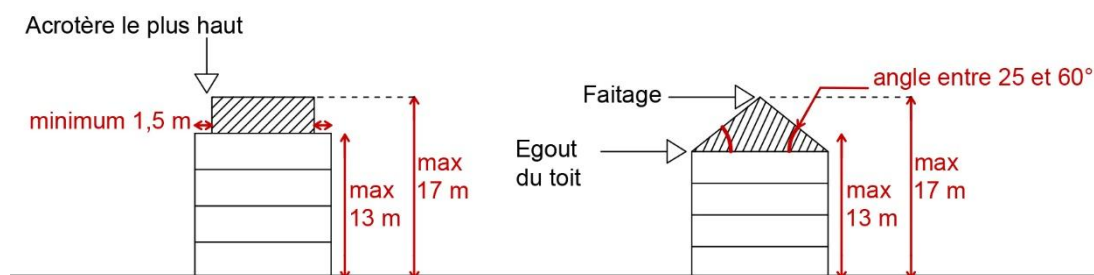
Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur (*) maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

AUm-8.1. La hauteur (*) totale des constructions ne pourra pas dépasser 17 m au faitage (*) ou à l'acrotère (*) le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel (*) avant travaux.

Le traitement en comble (*), comble mansardé (*) exclu ou en attique (*) est obligatoire au-dessus de 13 m de hauteur (*) de façade (*) comptés depuis le niveau du terrain naturel (*) avant travaux. Le retrait en attique (*) est alors de 1,5 m minimum.



Dispositions particulières

AUm-8.2. Les niveaux de rez-de-chaussée ayant une destination (*) de commerce, artisanat ou bureaux devront avoir une hauteur minimale de 3,50 m mesurée du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée jusqu'au niveau fini du plancher du premier étage. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions

existantes ayant une hauteur moindre ni à leurs extensions, dans ce cas la hauteur du rez-de-chaussée existant doit être à minima maintenue et poursuivie.

AUm-8.3. Les sous-sols, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 1 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel (*) avant travaux.

AUm-8.4. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), qui devront s'accompagner de mesures visant à assurer leur meilleure intégration possible dans leur contexte paysager (traitement architectural, aspect extérieur).

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AUm-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures ()*

Dispositions générales

AUm-9.1. Les constructions à édifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et s'insérer dans le paysage naturel et bâti. La construction tiendra compte de la pente du terrain (*) : les exhaussements et les affouillements de terrain (*) doivent être limités.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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.

AUm-9.2. Toitures

Les toitures, y compris celles des annexes (*), doivent présenter une simplicité de volume. Les toitures de types Mansart sont interdites.

Pour les toitures à pentes, à l'exception des toitures des annexes, celles-ci seront comprises entre 35° et 45°.

Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).

Les toitures en comble des annexes, auront des pentes comprises entre 25° et 35°.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les matériaux de couverture des annexes (*) doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.

Les acrotères (*) et garde-corps de sécurité seront réalisés dans un plan vertical et formeront en façade (*) des lignes horizontales.

Les cheminées, machineries etc..., doivent s'intégrer dans la composition du dernier niveau ou être intégrées dans l'architecture de manière à être non visibles depuis l'espace public. Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture.

AUm-9.3. Traitement des façades (*)

Toutes les façades (*) des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. *Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même*

nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux).

En dehors des sentiers (*) ou des ruelles (*), les façades (*) et les murs pignons aveugles tournés sur l'espace public sont interdits.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation de parking, il ne pourra y avoir de mur aveugle le long de l'emprise public. Celui devra faire l'objet d'un traitement particulier avec des transparences.

Les façades (*) ne doivent pas comprendre de décors surabondants, étrangers à la région. Exemple : les colonnes, balustres ne sauraient être tolérées sur des constructions pavillonnaires. Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façades (*).

Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade (*).

Les éléments architecturaux, les modénatures (*) devront être en cohérence et proportionnés au bâtiment dans son ensemble.

AUm-9.4. Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

L'emploi de couleur de façades (*) non régionale est interdit.

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures (*).

AUm-9.5. Clôtures (*) et portails

L'aspect et la couleur des clôtures (*) et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton, ou de briques et parpaings non enduits est interdit.

Sur toutes les clôtures(*) en bordure de voies, sont formellement interdits les écrans de tôle, treillages, canisses quelle que soit leur nature.

En bordure des voies, est imposée une clôture (*) constituée exclusivement au choix :

- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un dispositif vertical et à claire-voie sans décors surabondants (portail d'accès compris).
- d'un muret bas doublé d'une haie végétale ;

Les clôtures (*) situées sur limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures (*) en bordure de rue, soit constituées d'un treillage, d'un grillage en mailles fines ou d'une grille métallique verticale, de lisses en bois ou fer doublés de haies vives. L'emploi de parpaings ou de briques non revêtus, de plaques de béton est interdit.

La hauteur totale des clôtures (*) ne peut pas excéder 1,80 m, portée à 2,20 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (*). Les pilastres d'encadrement de portail peuvent cependant atteindre une hauteur de 2, 20 m (sur une largeur maximum de 60 cm).

Les portails et portillons devront être à claire-voie et être ajourés d'au moins 30 %.

Les portails d'accès voitures devront avoir une largeur comprise entre 2,5 et 4 m. Cette largeur ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas de clôtures (*) constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage sera en harmonie avec celui de la construction.

Les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas sont interdits

Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture (*).

La conception des clôtures (*) doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres (*) voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture (*) de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture (*), avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture (*) est inférieur à 20 m. Les haies et les clôtures (*) devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.

AUm-9.6. Les éléments techniques :

Ces éléments ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade (*) des constructions à l'alignement.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade (*). Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades (*).

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique (*).

Les antennes paraboliques pourront être admises sur les toitures à condition d'être masquées ou intégrées de façon discrète et harmonieuse et qu'elles soient de même teinte que le support, sans être visible du domaine public.

Les antennes d'émission ou de réception (radio, télévision, antenne parabolique, radio-téléphone...), de quelque dimension que ce soit, doivent être implantées exclusivement en toiture des bâtiments avec une distance suffisante, afin de ne pas être visible depuis l'espace public. Des exceptions pourront être faites pour les antennes relais (radio, télévision, téléphonie mobile...), à condition de faire l'objet d'un traitement adapté de leur aspect afin de s'insérer avec le plus de discrétion possible dans leur cadre paysager.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade (*) sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

L'installation de citernes doit être réalisée sur les parties non visibles depuis l'espace public : soit au moyen de citernes extérieures implantées en partie arrière de terrain (*) soit sous forme enterrées ou en sous-sol.

Article AUm-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

Article AUm-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article AUm-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

Dispositions générales

AUm-12.1. Au moins 25 % de la surface de terrain (*) doivent être traités en espaces verts (*) de pleine terre.

AUm-12.2. Le ratio minimum prévu d'espace vert (*) de pleine terre comprend l'exigence de traiter en espace vert (*) de pleine terre au moins 40 % de la surface du terrain (*) située dans la marge de recul (*) de la construction par rapport à la voie publique (*) ou privée (*).

AUm-12.3. Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, au moins 20 % de la surface de terrain (*) doit être traité en espaces verts (*) de pleine terre. A défaut, et en cas d'impossibilité démontrée de respecter cette exigence, il pourra être mis en œuvre un coefficient de biotope (*) minimum de 0,30.

Modalités de mise en œuvre du coefficient de biotope (*) :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

- Les **espaces verts (*) de pleine terre** (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) – **facteur pondérateur de 1.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre) - **facteur pondérateur de 0,80.**
- Les **toitures végétalisées (*) intensives** (substrat épais, avec une plantation (*) diversifiée d'au moins deux strates) - **facteur pondérateur de 0,70.**
- Les **espaces verts (*) sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre** (espaces verts (*) sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes) - **facteur pondérateur de 0,60.**
- Le **verdissement vertical, jusqu'à la hauteur (*) de 10 m** (Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m) - **facteur pondérateur de 0,40.**
- Les **toitures végétales extensive** (Substrat peu épais, avec une plantation (*) peu diversifiée, par exemple de Sedum) - **facteur pondérateur de 0,40.**
- Les **surfaces semi-ouvertes** (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse) - **facteur pondérateur de 0,40.**

Ce ratio minimum d'espace vert (*) comprend l'exigence de traiter en espace vert (*) de pleine terre au moins 30 % de la surface du terrain (*) située dans la marge de recul (*) de la construction par rapport à la voie publique (*) ou privée (*).

Plantations (*) et aménagements paysagers

AUm-12.4. Toute coupe et abattage d'arbres est soumis à autorisation

AUm-12.5. Les espaces libres (*) doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain (*) et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres (*) des terrains (*) voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

AUm-12 6. Les surfaces libres (*) (non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées (*)) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre (*) (à moyen développement, petit développement ou arbuste) **par tranche entamée de 30 m².**

Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, de type sportifs ou d'enseignement, les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de moyen développement.

Le calcul du nombre d'arbres (*) sera effectué dès la première tranche entamée de surface libre (*) et en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure à 5 (exemples : 52 m² de terrain (*) libre / 30 m² = 1,7 arbres (*), soit 2 arbres (*) ; 100 m² de terrain (*) libre / 30 m² = 3,3 arbres (*), soit 3 arbres (*) ; 160 m² d'espace libre (*) = 5,3 arbres (*), soit 5 arbres (*)).

A partir de 100 m² de surface libre (*), il est exigé qu'au moins un tiers de ces arbres (*) soit des arbres à moyen développement (*), en arrondissant le résultat obtenu à l'entier supérieur, dès que la première décimale est supérieure à 5.

Exemple : 160 m² de surface libre (*) = 5,3 arbres (*), soit 5 arbres (*).

Un tiers de 5 arbres (*) = 1,7 arbres (*), soit 2 arbres à moyen développement (*).

Le terrain (*) devra donc comprendre 5 arbres (*) dont au moins 2 arbres à moyen développement (*).

AUm-12.7. Les arbres de moyen développement (*) doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 m de profondeur. A la plantation, ils doivent avoir une hauteur minimum de 2 m.

AUm-12.8. La plantation d'espèces invasives* est interdite (cf liste en annexe du présent règlement). Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain (*).

AUm-12.9. La plantation d'espèces économes en eau sera privilégiée afin d'en limiter l'irrigation.

Les aires de stationnement et leurs accès :

AUm-12.10. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 5 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (*) (8 à 15 m de haut) par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage

AUm-12.11. Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, des écrans boisés ou des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m².

AUm-12.12. Pour les constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des écrans sous forme de véritable structure végétale.

Article AUm-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

AUm-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée (*), l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles.

Article AUm-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain () ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*

Dispositions générales

AUm-14.1. Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement en utilisant les capacités d'évaporation et d'infiltration du couvert végétal, du sol et du sous-sol (pour tout type de pluie), et en privilégiant la mise en place de techniques de gestion à la source adaptées au contexte local, à ciel ouvert, végétalisé, paysager et support d'autres usages. L'utilisation d'ouvrages enterrés doit avoir lieu en dernier recours.

Tout projet doit rechercher le zéro rejet à minima des pluies courantes soit une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Pour les événements pluvieux au-delà de la pluie courante, si la nature du sol ne permet pas une infiltration et/ou une évaporation totale, des solutions de stockage doivent être recherchées.

Après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) pour une pluie de 60 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 60 mm pour 6 heures.

Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.

AUm-14.2. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière (*) doivent privilégier des dispositions techniques dites alternatives et durables limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts (*) de pleine-terre, plantations (*), jardins de pluie, toitures végétalisées (*) ...) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, temporisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, chaussée réservoir, aménagements topographiques doux tels que noues (*) enherbées, fossés, modelés de terrain, etc...).

AUm-14.3. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. A cet effet il convient de privilégier des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

AUm-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres (*) artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

AUm-14.5. Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.

Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

AUm-14.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale et aire de stationnement de plus de 200 m² de superficie doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

AUm-14.7. Pour les unités foncières de plus de 1000 m², en cas de travaux d'extension, il est nécessaire de rechercher à déconnecter les surfaces imperméabilisées (toitures, parkings...) du réseau public d'eaux pluviales.

Dispositions particulières

AUm-14.8. L'infiltration des eaux pluviales est à éviter sur les terrains (*) situés en zone de risque de mouvement de terrain (*) dus à la présence d'argile (cf. carte en annexe du règlement).

AUm-14.9. Dans le cas précédent, afin de limiter l'infiltration des eaux pluviales, le stockage doit être mis en place pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière (*).

- Un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) de façon à assurer un débit de fuite maximal de 0,7 litres/seconde/hectare (pluie décennale) vers le réseau public d'eaux pluviales.
- De manière à limiter ces apports, des techniques alternatives doivent être privilégiées (ex : chaussée réservoir ; bassins ; réutilisation de l'eau pour arrosage, sanitaires ... ; toitures végétalisées (*) ; terrasses avec système de rétention d'eau, etc...)
- Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article AUm-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application Dispositions générales

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations (*), le nombre total des places (*) de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les places commandées (*) ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places (*) à réaliser
- Le calcul des places (*) de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher (*) et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places (*) à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.

AUm-15.1. Dispositions générales

AUm-15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions (*) des constructions existantes (*) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (*).

Dimensions des places (*) : les places (*) créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes (hors places (*) PMR répondant aux normes NF adaptées) :

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

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Au moins la moitié des places (*) de stationnement doit se situer à l'intérieur d'un volume bâti (RdC, niveau semi-enterré ou enterré, annexes (*), carports, pergolas). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour toute construction, des places (*) de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher (*) créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 m d'une gare RER, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** » dans les tableaux suivants.

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	Hors zone 1 : 1,2 place (*) par logement Zone 1 : 1 place (*) par logement	Pas de norme plafond.
Logement social (*)	Hors zone 1 : 1 place (*) par logement Zone 1 : 0,5 place (*) par logement	

Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	Hors zone 1 : 1 place (*) pour 6 chambres Zone 1 : 0,5 place (*) pour 6 chambres	
Bureaux	1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	1 place (*) / 55 m ² de surface de plancher (*) Zone 1 : 1 place (*) / 45 m ² de surface de plancher (*)
Destination (*) de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Artisanat et commerces de détail	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	1 place (*) par chambre	Pas de norme plafond.
Restauration à emporter	1 place (*) pour 25 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Restauration traditionnelle	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors salle de réception d'événement privé)	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher (*) : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) par tranche de 100 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond.
Salle de réception d'événement privé	1 place (*) pour 3 visiteurs	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place (*) par tranche de 300 m ² de surface de plancher (*)	Pas de norme plafond
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement. Etablissement de santé et d'action sociale. Equipements sportifs.	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond
Salles d'art et de spectacles. Autres équipements recevant du public.	1 place (*) pour 3 visiteurs	

AUm-15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places (*) de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- Couvertes ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur l'unité foncière (*).

Pour toute construction nouvelle, il est exigé un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination (*) de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social (*) (d'au moins 3 logements)	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée au logement
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée à l'hébergement
Bureaux	3 m ² pour 100 m ² de surface de plancher (*)
Artisanat et commerces de détail :	- Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher (*) : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de Surface de plancher (*) : 1 place (*) pour 200 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher (*) dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher (*)
Entrepôt	1 aire de 3 m ² par tranche de 1000 m ² de surface de plancher (*) ou 1 place (*) pour 200m ²
Equipements d'intérêt collectif et services publics : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Etablissement de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places (*) à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). Avec un minima de 1 places (*) par tranche de 200 m ² entamée
Etablissements d'enseignement secondaire et supérieur	1 place (*) (1,50 m ²) pour 12 élèves.

AUm-15.2 Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher (*) totale atteint les seuils ci-dessous :

Pour les constructions de plus de :

- 1 000 m² de surface de plancher (*) à destination (*) de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- 200 m² de surface de plancher (*) à destination (*) d'entrepôts,

L'aire doit répondre, selon les cas, aux caractéristiques minimales suivantes :

• Largeur : 3,50 m • Longueur : 8 m • Hauteur : 4,20 m	OU	• Hauteur : 4,20 m • Surface : 35 m²
--	----	--

AUm-15.3 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relative à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Les places (*) de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs, doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Ces places (*) de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitations, 5 % des places (*) de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec un minimum une place (*) par opération
- en matière de locaux de travail, une place (*) devra être adaptée par tranche de 50 places (*) réalisées

Chacune de ces places (*) devra avoir une largeur de 2,50 m, augmentée d'une bande latérale de 0,80 m située en dehors des voies de circulation et raccordée directement avec un cheminement piéton. Elles seront de préférence en épi.

Section 3 : Equipements et réseaux***Article AUm-16 : Conditions de desserte des terrains (*) par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)*****Conditions de desserte des terrains (*) par des voies publiques (*) ou privées (*)**

AUm-16.1. Pour être constructible, un terrain (*) doit être desservi par une voie publique (*) ou privée (*), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination (*) des constructions 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.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m.

Cette largeur minimum est portée à 5 m:

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès (*) projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

AUm-16.2 Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination (*) et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse (*), de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Au-delà de 50 m de longueur, la pose d'une borne d'incendie peut être exigée.

Conditions d'accès (*) aux voies ouvertes au public

AUm-16.3. Les accès (*) doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès (*) devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès (*).

AUm-16.4. Les caractéristiques des accès (*) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

AUm-16.5. Il est autorisé un seul accès (*) aux véhicules motorisés par terrain (*) ou par tranche complète de 25 m de largeur de façade (*) et la largeur de celui-ci doit être compris entre 3 m et 5,50 m (linéaire sur

l'emprise publique (*) ou privée. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics (*).

AUm-16.6 Lorsque le terrain (*) est situé à l'angle de deux voies, l'accès (*) devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article AUm-17 : Conditions de desserte des terrains () par les réseaux*

Alimentation en Eau potable

AUm-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

AUm-17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

AUm-17.3. Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puits ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

AUm-17.4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

NB : Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement des eaux pluviales

AUm-17.5. Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

AUm-17.6. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

AUm-17.7. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain (*) jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

AUm-17.8. Doivent être prévues dans les façades (*) ou les clôtures (*), les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

AUm-17.9. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

Déchets

AUm-17.10. Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat, et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

ZONE AU2g

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AU2g-1 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination (*) de commerce de détail, de restauration (*), de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, de cuisine dédiée à la vente en ligne, d'industrie, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à usage de services ou de bureaux ;
- Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) appartenant aux sous-destinations (*) « autres équipements recevant du public » et « lieux de culte » ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- **Toute construction à destination (*) de logements ou hébergements située en niveau enterré ou semi enterré.**
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination (*) autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs, à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain (*).
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les aménagements et constructions qui ne respectent pas les dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « Val Roger Sud » qui figurent dans la pièce distincte du dossier de PLU.

Article AU2g-2 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*

Les constructions ne seront autorisées qu'après une modification du présent PLU qui ouvrira cette zone à l'urbanisation en précisant les modalités d'aménagement et d'implantation (*).

Article AU2g-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article AU2g-4 : Implantation () des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Sans objet.

Article AU2g-5 : Implantation () des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sans objet.

Article AU2g-6 : Implantation () des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

Sans objet.

Article AU2g-7 : Emprise au sol () des constructions*

Sans objet.

Article AU2g-8 : Hauteur () des constructions*

Sans objet.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AU2g-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures()*

Sans objet.

Article AU2g-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article AU2g-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article AU2g-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

Sans objet.

Article AU2g-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Sans objet.

Article AU2g-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Sans objet.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article AU2g-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AU2g-16 : Conditions de desserte des terrains () par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)*

Sans objet.

Article AU2g-17 : Conditions de desserte des terrains () par les réseaux*

Sans objet.

ZONE AU2x

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AU2x-1 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination de logement autre que l'habitation pour les personnes, dont la présence est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées ;
- Les constructions à destination (*) de commerce de gros et de cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Les constructions à destination (*) d'hébergement, d'hébergement hôteliers et de cinéma ainsi que les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination (*) de lieu de culte ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain (*).
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables.

Article AU2x-2 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*

Les constructions ne seront autorisées qu'après une modification du présent PLU qui ouvrira cette zone à l'urbanisation en précisant les modalités d'aménagement et d'implantation (*).

Cette condition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport d'électricité, ou aux activités en lien avec le développement d'un parc « agro-urbain ».

Article AU2x-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article AU2x-4 : Implantation () des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Sans objet.

Article AU2x-5 : Implantation () des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sans objet.

Article AU2x-6 : Implantation () des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

Sans objet.

Article AU2x-7 : Emprise au sol () des constructions*

Sans objet.

Article AU2x-8 : Hauteur () des constructions*

Sans objet.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AU2x-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures()*

Sans objet.

Article AU2x-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article AU2x-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article AU2x-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres (), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

Sans objet.

Article AU2x-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Sans objet.

Article AU2x-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Sans objet.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article AU2x-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AU2x-16 : Conditions de desserte des terrains () par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)*

Sans objet.

Article AU2x-17 : Conditions de desserte des terrains () par les réseaux*

Sans objet.

Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières

ZONE A

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A-1 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités interdits*

A-1.1. Sont interdits :

- Tout usage, destination (*), affectation et occupation du sol non prévus à l'article A-2 suivant, sauf ceux liés aux exploitations agricoles et ceux liés à l'entretien ou à la gestion des eaux.
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

A-1.2. Les constructions sont interdites dans un rayon de 5 m en bordure des pylônes électriques.

Ces interdictions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.

Article A-2 : Destinations (), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions*

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet au sein d'enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zones humides doit vérifier le caractère humide de la zone, tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.

Toute zone humide de plus de 100 m² est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Ainsi sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à destination (*) d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation.
- Les constructions à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services public (*) à condition d'appartenir à la sous-destination (*) « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
- Les affouillements (*) et exhaussements (*) des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations (*), usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements (*).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations (*) ou activités autorisées dans la zone.
- Les antennes relais à la condition de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.
- Dans le Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) de l'aire d'accueil des gens du voyage, les constructions et installations à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services public (*) à conditions d'appartenir à la sous-destination (*) « autres équipements recevant du public ».

- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodrômes.

Rappels au titre du PEB et s'appliquant sur l'ensemble de la zone UA (article L112-10 du code de l'urbanisme) : les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conformes à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier des recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.

- Gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé au règlement matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement :

- ✓ pour la régulation des eaux pluviales à l'unité foncière (*), l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- ✓ Toutefois, il est possible de permettre l'infiltration diffuse (sans puisard) dès lors qu'une étude de sol a établi l'absence de gypse ou sa présence compatible avec une infiltration des pluies courantes (profondeur de couche, sans altération).
- ✓ Il importe de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du règlement).

- Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- Inondation pluviale

- Risque d'inondation

Un repérage graphique matérialise sur le plan de l'aléa de risque d'inondation par ruissellement, inséré en annexe du règlement et en annexe du PLU, les axes-de ruissellement des eaux pluviales. :

- Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.
- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) 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 peut être généralement suffisante.
- Dans les secteurs situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures (*) susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.
- Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
 - des extensions (*) de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des opérations d'ensemble (*), dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Article A-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article A-4 : Implantation () des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques (*) existantes ou projetées
- voies privées (*) existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées (*) nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - être ouvertes à la circulation automobile publique,
 - ne pas être en impasse (*),
 - avoir une largeur minimale de **5 m**.

Les autres voies privées (*), les ruelles (*) et les sentiers (*) ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade (*) et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature (*), les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul (*), les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dispositions générales

A-4.1. Les constructions doivent être implantées avec un recul (*) minimum de 10 m.

Dispositions particulières

A-4.2. Dans le cas de constructions existantes (*) la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

A-4.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination (*) d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

Article A-5 : Implantation () des constructions par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

Article A-6 : Implantation () des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature (*), marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales

A.6-1. Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement autorisées seront implantées à proximité des bâtiments agricoles (à moins de 100 m).

A.6-2. Non réglementé pour les autres occupations du sol autorisées.

Article A-7 : Emprise au sol () des constructions*

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol (*) dans le lexique.

Dispositions générales

A.7-1. Pour les constructions à destination (*) de logement, la surface de plancher (*) ne peut dépasser 150 m².

A.7-2. Pour les autres destinations (*) autorisées dans la zone, l'emprise au sol (*) des constructions n'est pas réglementée.

Article A-8 : Hauteur () des constructions*

Champ d'application

La hauteur (*) de la construction est calculée à partir du terrain naturel (*) existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur (*) maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

A-8.1. La hauteur (*) totale des constructions ne pourra pas dépasser 12 m en tout point de la construction.

A-8.2. Pour les constructions à destination (*) de logement, la hauteur (*) totale des constructions ne pourra pas dépasser 10 m au faîtage (*) ou à l'acrotère (*) le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel (*) avant travaux.

A-8.3. Pour les constructions à destination (*) de logement, le traitement en comble (*) (hors comble mansardé (**)) ou en attique (*) est obligatoire au-dessus de 7 m de hauteur (*) de façade (*) comptés depuis le niveau du terrain naturel (*) avant travaux. Le retrait en attique (*) est alors de 1,5 m minimum.

A-8.4. Pour les constructions sous ou à proximité de la ligne à très haute tension, une distance minimale verticale et horizontale de 10 m est obligatoire entre le conducteur de la ligne et tout point de la construction.

Dispositions particulières

A-8.5 La hauteur (*) totale maximum est fixée à 30 m pour les antennes relais de communication téléphonique.

A-8.6. Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de transport d'électricité.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures (*)

Dispositions générales

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation (*), leur volume et leurs couleurs extérieures.

Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain (*). La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain (*) : les exhaussements et les affouillements de terrain (*) doivent être limités.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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.

A-9.1. Toitures :

- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Les matériaux de couverture des annexes (*) doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Les toitures, y compris celles des annexes (*), doivent présenter une simplicité de volume.
- Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).

A-9.2. Traitement des façades (*) :

- Toutes les façades (*) des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux

de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux)

- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades (*) principales.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade (*).
- Les antennes paraboliques pourront être admises sur les toitures à condition d'être masquées ou intégrées de façon discrète et harmonieuse et qu'elles soient de même teinte que le support.
- Les climatiseurs posés en façade (*) sur rue ou visible depuis un lieu de passage public sont interdits.

A-9.3. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures (*).
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité (façade (*), huisseries, volets, portes, menuiseries).
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.

A-9.4. Les éléments techniques :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique (*).

A-9.5. Les clôtures (*) et portails :

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture (*) n'excédera pas 2,20 m.

- En bordure des voies de desserte (*), la clôture (*) est constituée, au choix :
 - d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non de grillage.
 - d'un soubassement d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un dispositif vertical et à claire-voie.
 - D'une grille à claire-voie.
- Les portails et portillons devront être à claire-voie et être ajourés d'au moins 30 %.
- Dans le cas de clôtures (*) constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage sera en harmonie avec celui de la construction.
- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits.
- En limite séparative (*), les clôtures (*) peuvent être de la même nature que les clôtures (*) en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, doublées de haies vives.
- Les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas sont interdits.
- La conception des clôtures (*) doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres (*) voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture (*) de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture (*), avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture (*) est inférieur à 20 m.
- Les haies et les clôtures (*) devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.
- Dans le cas de clôture (*) végétale, le positionnement du grillage et des plantations (*) devra rendre le grillage imperceptible depuis les espaces publics.

A-9.6. Constructions et installations liées au transport d'électricité.

Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations liées aux ouvrages à haute et très haute tension.

Article A-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article A-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article A-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres(), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

A-12.1. Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.

A-12.2. Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations à grand développement. Celles existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et sous réserve de leur bon état phytosanitaire. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet d'intégrer les constructions, installations ou aménagement dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

A-12.3. La plantation d'espèces invasives* est interdite (cf liste en annexe du présent règlement). Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain (*).

A-12.4. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité à haute et très haute tension.

Article A-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

A-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée (*), l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles.

Article A-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain () ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*

Dispositions générales

A-14.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière (*).

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) pour une pluie de 60 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 60 mm pour 6 heures.

Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.

A-14.2. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière (*) doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, aménagements topographiques doux tels que noues (*) enherbées, fossés, modelés de terrain, etc...).

A-14.3. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

A-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres (*) artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

A-14.5. Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.

Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A-16 : Conditions de desserte des terrains () par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)*

Conditions de desserte des terrains (*) par des voies publiques (*) ou privées (*)

A-16.1. Pour être constructible, un terrain (*) doit être desservi par une voie publique (*) ou privée (*), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination (*) des constructions 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.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension (*) d'une construction existante (*) sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès (*) projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

A-16.2 Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination (*) et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse (*), de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Au-delà de 50 m de longueur, la pose d'une borne d'incendie peut être exigée.

Conditions d'accès (*) aux voies ouvertes au public

A-16.3. Les accès (*) doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès (*) devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès (*).

A-16.4. Les caractéristiques des accès (*) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A-16.5. Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

A-16.6. Lorsque le terrain (*) est situé à l'angle de deux voies, l'accès (*) devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

A-16.7. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

Article A-17 : Conditions de desserte des terrains (*) par les réseaux**Alimentation en Eau potable**

A-17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A 17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

A -17.3. Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démolé, qui le requière par sa nature, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

A -17.4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

NB : Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement des eaux pluviales

A -17.5. Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

A -17.6. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

A -17.7. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain (*) jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

A-17.8. Doivent être prévues dans les façades (*) ou les clôtures (*), les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

A-17.9. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

Déchets

A-17.10. Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat, et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

A-17.11. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

ZONE N

Section 1 : Destination (*) des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N-1 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités interdits

N-1.1. Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Tout usage, destination (*), affectation et occupation du sol non prévus à l'article N-2 suivant, sauf ceux liés aux exploitations agricoles et forestières et ceux liés à l'entretien ou à la gestion des eaux.
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau de transport d'électricité.
- Les décharges ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination (*) autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs à l'exception d'une caravane non habitée maximum sur un terrain (*).
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains (*) destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Dans les espaces boisés classés, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement est interdit. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

N-1.2. Les constructions sont interdites dans un rayon de 5 m en bordure des pylônes électriques.

Article N-2 : Destinations (*), usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet au sein d'enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zones humides doit vérifier le caractère humide de la zone, tel que défini à l'article L.211-1 du code de l'environnement. CF ; carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer en annexe du règlement. En cas de présence de zone humide, le projet devra appliquer la séquence éviter, réduire, compenser.

Toute zone humide de plus de 100 m² est interdite de destruction tel qu'imposé par le règlement du SAGE.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances.

Ainsi sont autorisés:

- Les occupations du sol non interdites à l'article N-1 ainsi que celles citées ci-dessous à condition que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et sous réserve d'une bonne intégration des constructions au paysage.
- Les constructions, installations et aménagements à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services publics (*) liés à l'entretien ou à l'exploitation de la voirie et des réseaux, et notamment les ouvrages de transport d'électricité à haute et très haute tension ;
- L'aménagement des constructions existantes (*) à condition de ne pas faire l'objet de changement de destination (*) et dans le volume existant ;
- Les extensions (*) très limitées des constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU à destination (*) de logement, et les constructions annexes (*) à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ne pas compromettre l'activité agricole, sylvicole ou la qualité paysagère du site ;
 - dans la limite de 20 m² de surface de plancher (*) supplémentaire par unité foncière (*) et sans créer de nouveau logement ;
 - dans un périmètre de 10 m maximum depuis les façades (*) principales ou secondaires existantes.
- Les affouillements (*) et exhaussements (*) des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations (*), usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
 - dans tous les cas, être inférieurs à 1,20 m de hauteur pour les exhaussements (*) ;
- Les antennes relais à condition de s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.
- **En secteurs Ns** : Les installations et constructions liées aux loisirs de plein air, telles que les installations nécessaires à l'observation de la faune et de la flore, les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé, ainsi que celles liées à l'activité de jardinage sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- **En secteur Na,**
 - les constructions à destination (*) de logements à condition d'être destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés ;
 - les constructions et installations à condition d'être à destination (*) d'équipements d'intérêt collectif et services public (*) des sous-destination (*) « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », en lien avec une activité agricole, de maraîchage ou de jardinage et leur ouverture au public.
- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.
 Rappels : au titre du PEB et s'appliquant sur l'ensemble de la zone UE (article L112-10 du code de l'urbanisme) : les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conformes à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier des recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.
- Gypse
 Le plan des contraintes géotechniques annexé au règlement matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Pour tout nouveau projet d'aménagement :
 - ✓ pour la régulation des eaux pluviales à l'unité foncière (*), l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

- ✓ Il importe de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe du règlement).

- Risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées

Tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans ce secteur doit être soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières (IGC) de Versailles.

- Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe du règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées en annexe du présent règlement.

- Risque d'inondation

Un repérage graphique matérialise sur le plan de l'aléa de risque d'inondation par ruissellement, inséré en annexe du règlement et en annexe du PLU, les axes-de ruissellement des eaux pluviales. :

- Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.
- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur les infrastructures ou des voies, il convient sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de la voie, d'interdire toutes ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garages) 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 peut être généralement suffisante.
- Dans les secteurs situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg il convient, sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, d'interdire toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures (*) susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.
- Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :
 - des extensions (*) de moins de 30m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
 - des opérations d'ensemble (*), dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article N-4 : Implantation () des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques (*) existantes ou projetées
- voies privées (*) existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile ;
- voies privées (*) nouvelles respectant les conditions cumulatives suivantes :

- être ouvertes à la circulation automobile publique,
- ne pas être en impasse (*),
- avoir une largeur minimale de **5 m**.

Les autres voies privées (*), les ruelles (*) et les sentiers (*) ainsi que les emprises publiques non circulables (écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs divers, ...) relèvent de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade (*) et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature (*), les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul (*), les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de 0,30 m d'épaisseur maximum ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Dispositions générales

N-4.1. Les constructions doivent être implantées avec un recul (*) minimum de 4 m.

Dispositions particulières

N-4.2. Dans le cas de constructions existantes (*) à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension (*), de surélévation (*) ou d'amélioration peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

N-4.3. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination (*) d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, lignes à haute et très haute tension, etc.).

Article N-5 : Implantation (*) des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article N-6 : Implantation (*) des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article N-7 : Emprise au sol (*) des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol (*) dans le lexique.

Dispositions générales

N-7.1. Hors secteurs Na et Ns, l'emprise au sol (*) des constructions ne peut dépasser 200 m² par unité foncière (*).

N-7.2. En secteurs Na ou Ns : l'emprise au sol (*) des constructions ne peut dépasser 5% de la superficie (*) totale de l'unité foncière (*).

N-7.3. En secteurs Na ou Ns : pour les constructions à destination (*) de logement, la surface de plancher (*) ne peut dépasser 150 m².

Dispositions particulières

N-7.4. Hors secteurs Na et Ns, les prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions à destination (*) d'équipements publics ou d'intérêt général autorisés et liés à l'entretien ou à l'exploitation des réseaux d'eau et d'électricité.

Article N-8 : Hauteur (*) des constructions**Champ d'application**

La hauteur (*) de la construction est calculée à partir du terrain naturel (*) existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur (*) maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

N-8.1. Pour les constructions à destination (*) de logement, la hauteur (*) totale des constructions ne pourra pas dépasser 10 m au faîtage (*) ou à l'acrotère (*) le plus haut, en tout point de la construction par rapport au terrain naturel (*) avant travaux.

N-8.2. Pour les constructions à destination (*) de logement, le traitement en comble (*) (hors comble mansardé (**)) ou en attique (*) est obligatoire au-dessus de 7 m de hauteur (*) de façade (*) comptés depuis le niveau du terrain naturel (*) avant travaux. Le retrait en attique (*) est alors de 1,5 m minimum.

N-8.3. La hauteur (*) totale des garages couverts ne peut excéder 3m.

N-8.4. La hauteur (*) des autres constructions ou installations autorisées dans la zone n'est pas limitée. Elle est fonction des nécessités techniques d'utilisation et de la protection des paysages.

Dispositions particulières

N-8.5. Pour les constructions situées sous ou à proximité de la ligne électrique à très haute tension, une distance minimale verticale et horizontale de 10 m est obligatoire entre le conducteur de la ligne électrique et tout point de la construction.

N-8.6 La hauteur (*) totale maximum est fixée à 30 m pour les antennes relais de communication téléphonique.

N-8.7. Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages de transport d'électricité.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures(*)****Dispositions générales**

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti, par leur implantation (*), leur volume et leurs couleurs extérieures.

Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain (*). La construction tiendra compte de la pente éventuelle du terrain (*) : les exhaussements et les affouillements de terrain (*) doivent être limités.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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.

N-9.1. Toitures :

- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.
- Les matériaux de couverture des annexes (*) doivent s'harmoniser avec les matériaux de couvertures de la construction principale.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Les toitures, y compris celles des annexes (*), doivent présenter une simplicité de volume.
- Les toitures des constructions principales, des annexes (*), des extensions (*) devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière (*).

N-9.2. Traitement des façades (*) :

- Toutes les façades (*) des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux)
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades (*) principales.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade (*).
- Les antennes paraboliques pourront être admises sur les toitures à condition d'être masquées ou intégrées de façon discrète et harmonieuse et qu'elles soient de même teinte que le support.
- Les climatiseurs posés en façade (*) sur rue ou visible depuis un lieu de passage public sont interdits.

N-9.3. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures (*).
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité (façades (*), huisseries, volets, portes, menuiseries).
- Les vitrages réfléchissants sont interdits.

N-9.4. Les éléments techniques :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique (*).

N-9.5. Les clôtures (*) et portails :

La hauteur totale de la clôture (*) n'excédera pas 1,80 m, sauf pour les constructions à destination (*) d'équipements publics ou d'intérêt général en cas de nécessité liée à la sécurité.

- En bordure des voies de desserte (*), la clôture (*) est constituée, au choix :
 - d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non de grillage.

- d'un soubassement d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un dispositif vertical et à claire-voie.
- D'une grille à claire-voie.
- Les portails et portillons devront être à claire-voie et être ajourés d'au moins 30 %.
- Les portails d'accès voitures devront avoir une largeur comprise entre 2,5 et 4 m.
- Dans le cas de clôtures (*) constituées de matériaux en vue d'être recouverts (parpaings, briques creuses ...), le crépissage sera en harmonie avec celui de la construction.
- Les panneaux d'aspect plaques de béton sont interdits.
- En limite séparative (*), les clôtures (*) peuvent être de la même nature que les clôtures (*) en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, doublées de haies vives.
- Les alignements constitués d'une seule essence végétale, de type thuyas, épicéas sont interdits.
- La conception des clôtures (*) doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres (*) voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture (*) de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture (*), avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture (*) est inférieur à 20 m.
- Les haies et les clôtures (*) devront être conçues de manière à garantir le libre écoulement ou la libre évacuation des eaux de surface.
- Dans le cas de clôture (*) végétale, le positionnement du grillage et des plantations (*) devra rendre le grillage imperceptible depuis les espaces publics.

N-9.6. Constructions et installations liées au transport d'électricité.

Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations liées aux ouvrages à haute et très haute tension.

Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

N-10.1. La démolition des bâtiments remarquables (*) repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité.

N-10.3. Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures (*) à protéger inventoriées comme patrimoine remarquable (*) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes (*). En particulier, les surélévations (*) sont interdites ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures (*) et tout élément habillant la façade (*) (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies (*) en façade (*), les lucarnes (*), les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres(), de plantation (*), d'aire de jeux et de loisirs*

N-12.1. Tout abattage d'arbres est soumis à autorisation.

N-12.2. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations (*) existantes à grand développement doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations (*) équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

N-12.3. La plantation d'espèces invasives* est interdite (cf liste en annexe du présent règlement). Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain (*).

N-12.10. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité à haute et très haute tension.

Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

N-13.1. Dans le cas d'une toiture végétalisée (*), l'épaisseur de substrat est d'au moins 12 centimètres. Les espèces plantées ou semées sont de préférence locale. Le dispositif est conçu pour ne pas nécessiter d'arrosage, autrement que par les précipitations naturelles.

Les « espaces verts (*) protégés » (EVP)

N-13.2. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception de l'aménagement de voies, d'installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière (*), d'une emprise au sol (*) maximale de 5 m² par terrain (*) et d'une hauteur (*) totale n'excédant pas 2,50 m.

N-13.3. Les espaces verts à protéger (*) doivent être maintenus et conservés dans leur caractère naturel. Toute modification-devra contribuer à les mettre en valeur.

N-13.4. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations (*) existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre (*) à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

La disparition ou l'altération des arbres situés dans un espace vert(*) protégé ne peut en aucun cas le disqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

Espaces boisés classés :

N-13.5. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

N-13.6. Sauf indication des dispositions de l'article L 113-3 du Code de l'Urbanisme, ces terrains (*) sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier (cf. partie « Dispositions Générales »).

Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain () ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).*

N-14.1. L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour gérer les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière (*).

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Si la nature du sol ne permet pas une infiltration totale et après une expertise l'attestant, un ouvrage de régulation, avant rejet, des eaux pluviales non infiltrées, devra être installé et dimensionné pour l'ensemble du terrain (*) pour une pluie de 60 mm de retour 50 ans, ce qui correspond à 60 mm pour 6 heures.

Un débit de fuite maximal de 0,7 litre/seconde/hectare est autorisé vers le réseau public d'eaux pluviales.

N-14.2. Dès leur conception, les aménagements de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière (*) doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (stockage de ces eaux pour réutilisation, rétention en terrasse ou toiture, bassin enterré ou à ciel ouvert, aménagements topographiques doux tels que noues (*) enherbées, fossés, modelés de terrain, etc...).

N-14.3. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

N-14.4. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces libres (*) artificialisés devront préférentiellement être traités en espaces perméables (engazonnés de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joints poreux, béton poreux, etc., selon les règles de l'art).

N-14.5. Avant rejet au milieu naturel, il est nécessaire de traiter l'effluent si ce dernier est pollué notamment par les hydrocarbures et/ou les métaux lourds. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront notamment subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet de celui-ci.

Ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives aux ouvrages de génie civil coûteux et nécessitant un entretien régulier. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non règlementé.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N-16 : Conditions de desserte des terrains () par les voies publiques (*) ou privées (*) et d'accès (*) aux voies publiques (*)*

Conditions de desserte des terrains (*) par des voies publiques (*) ou privées (*)

N-16.1. Pour être constructible, un terrain (*) doit être desservi par une voie publique (*) ou privée (*), dans des conditions répondant à l'importance et à la destination (*) des constructions 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.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'aménagement ou d'extension (*) d'une construction existante (*) sans création de logement supplémentaire.

Cette largeur minimum est portée à 5 m :

- si cela est nécessaire du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et piétons qui emprunteront cette voie ;
- ou si les accès (*) projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

N-16.2 Les voies à créer devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Avoir des caractéristiques répondant à leur destination (*) et à l'importance de leur trafic
- Permettre le cheminement sécurisé des piétons
- Etre aménagées, si elles se terminent en impasse (*), de telle sorte que les véhicules particuliers et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.
- Au-delà de 50 m de longueur, la pose d'une borne d'incendie peut être exigée.

N-16.3. Dans les espaces boisés classés, la réalisation de nouvelles voies publiques (*) ne sera autorisée que si elle répond à des impératifs de sécurité ou d'entretien des espaces boisés existants. Dans ce cas, les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques (*) ou privées (*) à créer devront être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'accès (*) et les manœuvres des véhicules de secours et des services publics. En particulier, les voies en impasse (*) devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leurs manœuvres.

Conditions d'accès (*) aux voies ouvertes au public

N-16.3. Les accès (*) doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès (*) devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès (*).

N-16.4. Les caractéristiques des accès (*) doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N-16.6 Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

N-16.7 Lorsque le terrain (*) est situé à l'angle de deux voies, l'accès (*) devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

N-16.8. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

Article A-17 : Conditions de desserte des terrains () par les réseaux*

Alimentation en Eau potable

N - 17.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

N - 17.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

N - 17.3. Toute construction ou installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'un bâtiment démolit doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées autres que domestiques : le raccordement au réseau de collecte public est défini par les autorisations ou les conventions de déversements passées entre la commune, les syndicats et des établissements industriels, commerciaux et artisanaux à la suite des demandes de branchement et de déversements au réseau communal ou intercommunal.

N - 17.4. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

NB : Il est rappelé que toute installation d'un puits d'infiltration est soumise à autorisation préfectorale.

Assainissement des eaux pluviales

N - 17.5. Toute installation soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

N -17.6. Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

N - 17.7. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain (*) jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

N - 17.8. Doivent être prévues dans les façades (*) (*) ou les clôtures (*), les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

N-17.9. En vertu du Code de la construction et de l'habitation, le PLU rappelle que « les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements » (art. R111-14)

Déchets

N - 17.10. Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri sélectif, conformément aux normes en vigueur dans le code de la construction et de l'habitat, et en s'assurant que son emplacement permet la manipulation aisée des conteneurs et l'absence de stockage sur l'espace public ou visible depuis la rue.

N-17.11. Des exceptions pourront être faite à l'application de cet article pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux lignes électriques.

Annexes

Annexe 1 : recommandations acoustiques en zone C du PEB

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ACOUSTIQUES

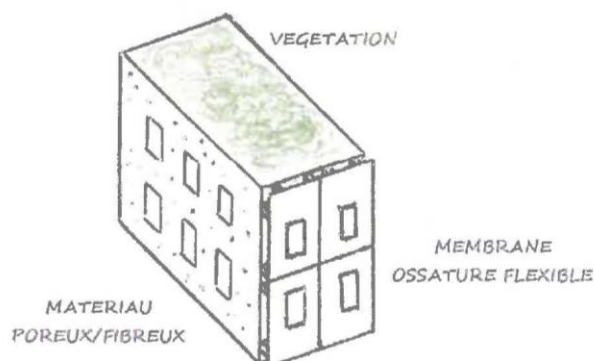
L'avenant logement du CDT permet l'assouplissement des possibilités de construction de logements sous la zone C du PEB dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage du PLU. L'article 166 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » rappelle la nécessité de prévoir des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

Dans les secteurs concernés par l'avenant logement et identifiés au PLU, il est recommandé à tous les porteurs de projet de contacter la commune, en amont du dépôt du permis de construire, et de lui soumettre une notice explicitant les choix techniques et architecturaux (traitement des murs, des façades, des ouvertures, isolation acoustique et thermique, forme urbaine de l'opération, etc.) permettant de limiter l'impact des nuisances sonores. L'ensemble des éléments retenus à l'issue du dialogue établi avec la commune sera mentionné dans la pièce obligatoire PC4 du permis de construire.

Le présent cahier de recommandations acoustiques vise à orienter les constructeurs dans la mise en place des mesures évoquées ci-dessus. Il restitue les conclusions d'une étude de l'Autorité de Contrôle des Nuisances Aéroporutaires (ACNUSA) qui se déclinent en plusieurs recommandations à destination des constructeurs. L'étude a modélisé un immeuble à un certain nombre de kilomètres des pistes d'un aéroport afin d'identifier l'impact des nuisances sonores sur celui-ci et de tester des dispositifs permettant de les limiter.

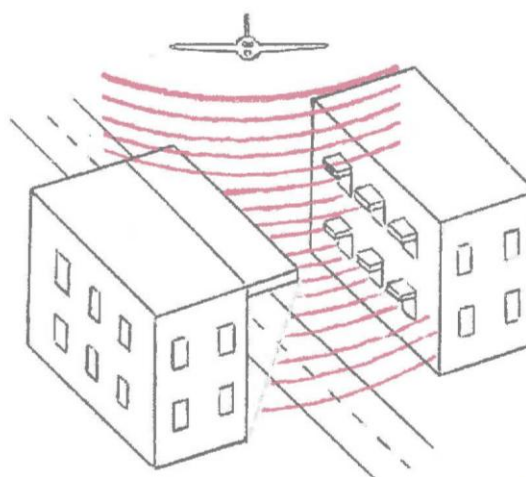
Revêtement et couverture

Le revêtement des façades d'un bâtiment est très important vis-à-vis de la réflexion ou de l'absorption des ondes sonores. Ainsi, il est intéressant de traiter les façades afin de limiter les nuisances sonores. L'utilisation de matériaux poreux ou fibreux en revêtement peut être une solution. Il est également possible de végétaliser les façades ou encore le toit du bâtiment. Un traitement plus fin consisterait à installer une double peau avec une ossature flexible, solution particulièrement efficace sur les fréquences des ondes sonores émises par les avions.



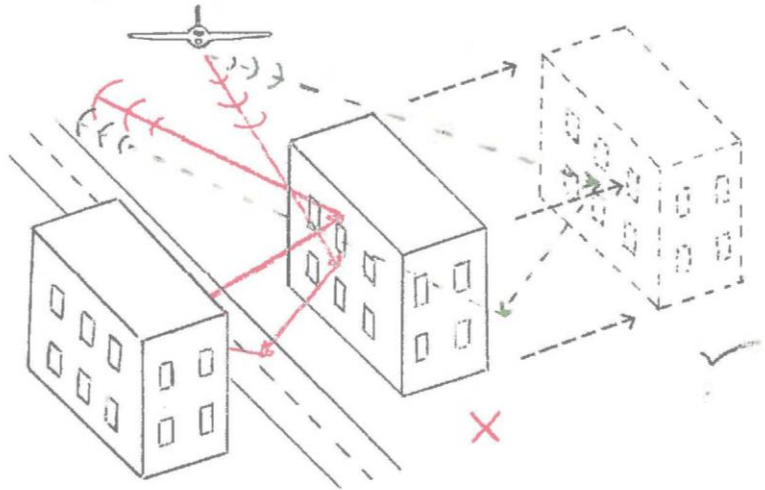
Casquettes

La mise en place de protections solaires fixes ou manœuvrables de type casquette permet de protéger les ouvertures du rayonnement solaire direct. Ces protections ont également un impact sur les nuisances sonores, en particulier lorsqu'elles sont disposées au dernier étage du bâtiment, empêchant ainsi les ondes sonores aériennes de toucher la façade de l'édifice. Ainsi les casquettes remplissent une double fonction, thermique et acoustique, en optimisant le rayonnement solaire et en protégeant les logements des nuisances sonores aériennes. De manière plus générale, l'apposition d'éléments non verticaux inclinés vers le ciel (ex : face avant des balcons inclinée) protègent également les façades des ondes sonores.



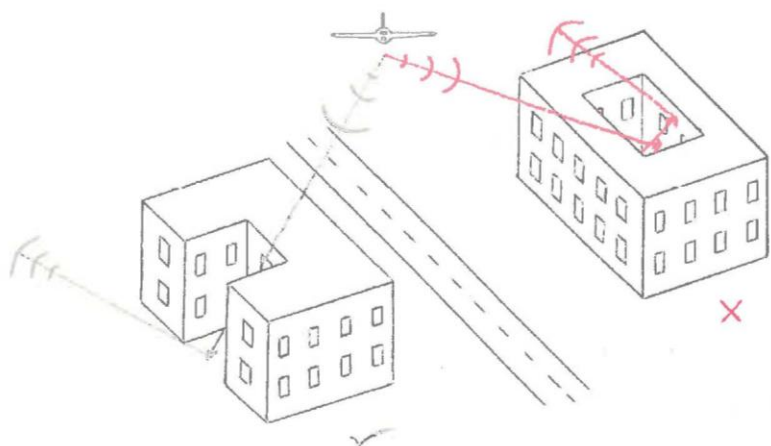
Espacements

Lorsque cela est possible, le fait de garder de l'espace entre les édifices permet de limiter les effets de la réverbération des ondes sonores entre deux façades qui se font face. Ce phénomène est accentué à mesure que les bâtiments s'élèvent et que leur écartement se réduit. Cependant, lorsque la provenance du bruit est très localisée, il peut être intéressant de les rapprocher afin que le bâtiment faisant face au bruit protège le suivant : c'est l'effet de masque (Se rendre sur le site de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) pour connaître la localisation des nuisances sonores : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/journees-caracteristiques-traffic.html>). En définitive, il est avantageux de varier les hauteurs et les espacements de manière intelligente afin de prendre en compte le contexte acoustique.



Formes de bâtiment

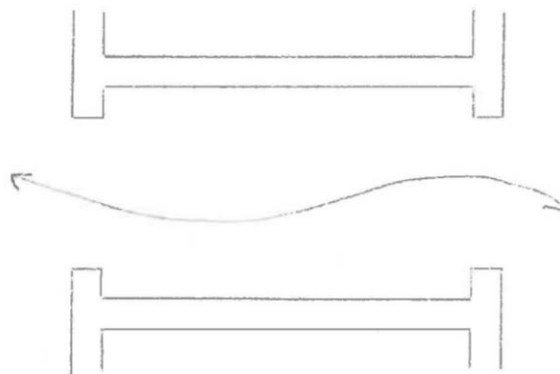
Lorsque les nuisances sonores sont localisées d'un seul côté du bâtiment, il est alors utile de travailler sur sa disposition. En effet, l'édifice peut être conçu en forme de U ou de V afin de limiter la surface de façade directement exposée au bruit. Par ailleurs, les formes de bâti repliées sur elles même (en cercle, en losange, en rectangle, etc...) sont à éviter en raison des problèmes de réverbération du bruit que cela pourrait causer en leurs centres. La forme de la structure du bâti revêt donc également un intérêt particulier aux alentours d'un aéroport.



En outre, ces préconisations portant sur l'extérieur du bâtiment peuvent être complétées par des préconisations plus ciblées sur l'intérieur des logements et les matériaux de structure.

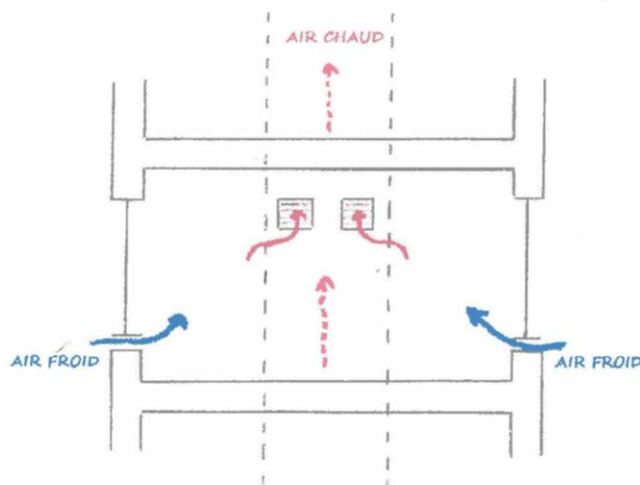
Double orientation

La notion de logement traversant, bénéficiant donc d'une double orientation, permet de ventiler plus facilement et plus efficacement aux moments où les nuisances sonores sont moins gênantes. En outre, le logement peut bénéficier d'une ouverture moins exposée dans certains cas. La double orientation remplit ainsi plusieurs objectifs en matière d'exposition, de confort thermique et de ventilation mais permet également, dans la situation concernée, d'offrir une possibilité de limiter les nuisances sonores.



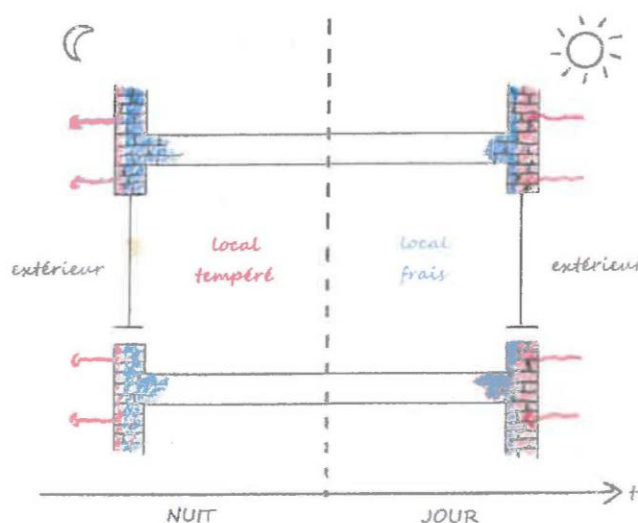
Ventilation

Dans un contexte de nuisances sonores importantes, il est intéressant de mettre en place des mesures de ventilation qui limitent les ouvertures de fenêtre. Un système performant de ventilation automatique pourrait donc être envisagé afin de respecter les normes de débit de ventilation. En outre, la ventilation nocturne pourrait être favorisée via des dispositifs dédiés.



Inertie thermique

L'inertie thermique se manifeste par un décalage de transfert thermique lié à l'utilisation de matériaux lourds dans la construction et à l'épaisseur des parois. Cette inertie est particulièrement intéressante pour le confort d'été. En effet, le matériau se refroidit pendant la nuit et garde le logement frais durant la journée. Dans le cas d'un environnement sonore nuisible, cela permet de rafraîchir l'intérieur des logements tout en limitant la nécessité d'ouvrir les fenêtres.



En définitive, il est recommandé d'adopter une démarche qualitative dans la conception et la construction des logements en complément de l'aspect réglementaire.

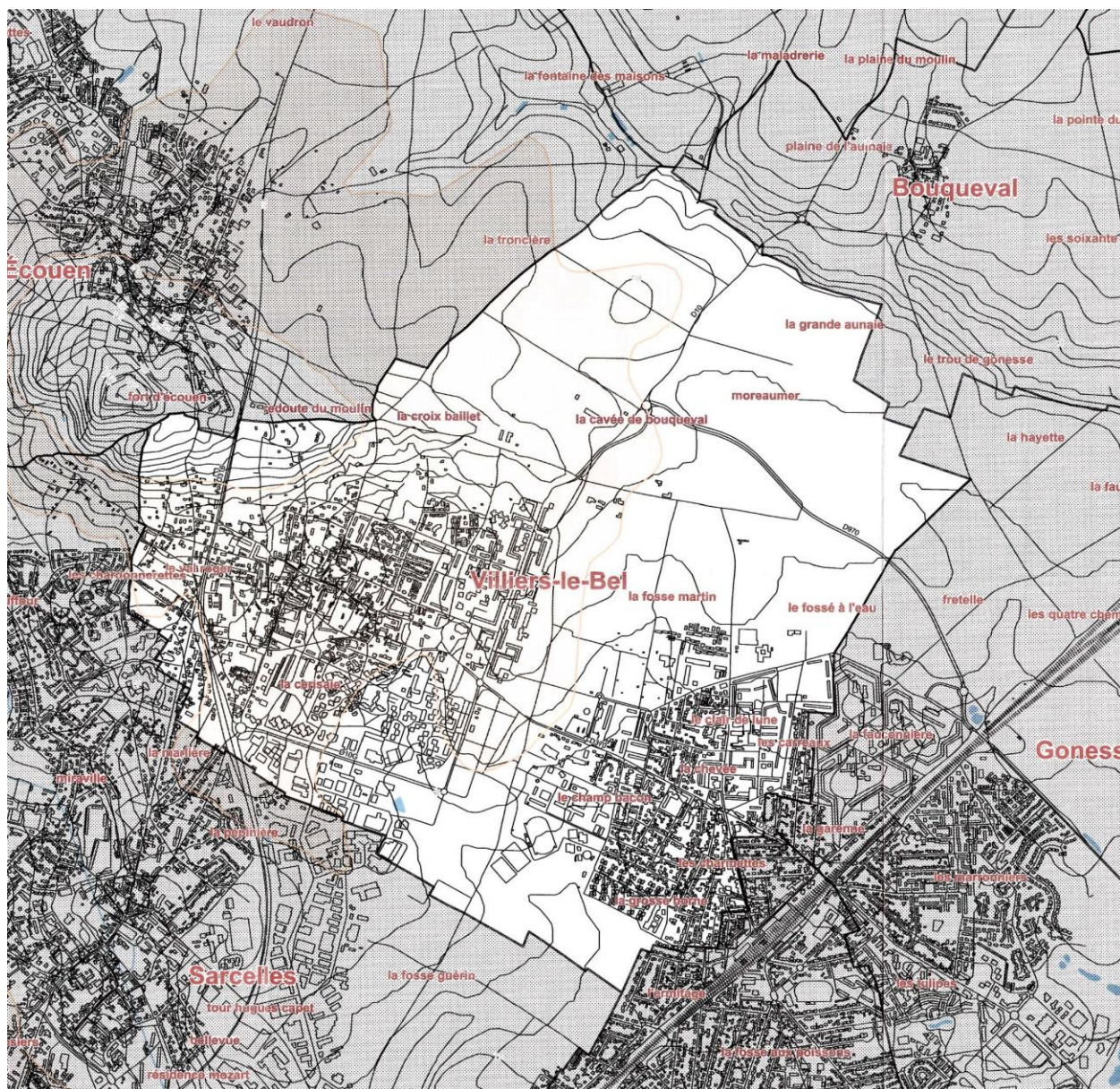
Ainsi une attention particulière devra être portée sur les revêtements et les couvertures des bâtiments et sur l'éventuelle apposition de casquettes ou d'éléments non verticaux inclinés vers le ciel. Les espacements des bâtiments et leur formes devront également être judicieusement choisis. Enfin, le choix des matériaux et la configuration des logements et de la ventilation sont à adapter aux conditions particulières d'un bâtiment situé sous la zone C du PEB.

En tout état de cause, la participation d'un acousticien lors de la conception du projet est fortement recommandée.

Annexe 2 : Gypse



Secteurs de Gypse Commune de VILLIERS-LE-BEL



- Gypse
- Limite communale
- Cours d'eau
- Surface d'eau ou bassin

VILLIERS LE BEL

FICHE TECHNIQUE GYPSE

Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse

Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse. Cette instabilité peut prendre trois aspects principaux :

■ **l'effondrement de terrain**, de 1 à 3 mètres de diamètre et parfois plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités naturelles sont importantes et à faible profondeur ;

■ **l'affaissement de terrain**, déformation de la surface, qui peut atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petit volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) ;

■ **la perte des caractéristiques mécaniques** (taux de travail admissible) représente la manifestation ultime de petits vides situés à grande profondeur qui décompriment les terrains jusqu'en surface.

Précautions

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque afin qu'ils prennent les dispositions suivantes :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes ;
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement.
C'est ainsi que, la dissolution du gypse étant favorisée par la circulation d'eaux souterraines, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, l'assainissement autonome est à éviter. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent de même être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux .
- Il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse, et donc la dissolution de celui-ci.
- Il convient en outre d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment.
- Pour tout nouveau projet d'aménagement, il est à noter que pour la régulation des eaux pluviales à la parcelle, l'infiltration sera à proscrire dans les zones où figure un tassement de terrain lié à la dissolution du gypse

* * * * *

Annexe 3 : Liste des commerces autorisés le long des linéaires « restreints » (article 2)

Code APE	Intitulés de la Nomenclature d'Activités Française (NAF - Source INSEE 2017)
Commerce de détail en magasin non spécialisé	
47.11A	Commerce de détail de produits surgelés
47.11B	Commerce d'alimentation générale
47.11C	Supérettes
47.11D	Supermarchés
47.11E	Magasins multi-commerces
47.19A	Grands magasins
47.19B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé
Commerce de détail alimentaire en magasin spécialisé	
47.21	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé
47.22	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé
47.23	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé
47.24	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé
47.25	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé
47.26	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé
47.29	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé
Commerce de détail d'équipements de l'information et de la communication en magasin spécialisé	
47.41	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé
47.42	Commerce de détail de matériels de télécommunication en magasin spécialisé
47.43	Commerce de détail de matériels audio/vidéo en magasin spécialisé
Commerce de détail d'autres équipements du foyer en magasin spécialisé	
47.51	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé
47.52A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)
47.53	Commerce de détail de tapis, moquettes et revêtements de murs et de sols en magasin spécialisé
47.54	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé
47.59	Commerce de détail de meubles, appareils d'éclairage et autres articles de ménage en magasin spécialisé
Commerce de détail de biens culturels et de loisirs en magasin spécialisé	
47.61	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé
47.62	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé
47.63	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
47.64	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
47.65	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
47.71	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
47.72A	Commerce de détail de la chaussure
47.72B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage

47.73	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
Code APE	Intitulés de la Nomenclature d'Activités Française (NAF - Source INSEE 2017)
47.74	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé
47.75	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
47.76	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
47.77	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
47.78	Autre commerce de détail de biens neufs en magasin spécialisé
47.78A	Commerces de détail d'optique
47.78C	Autres commerces de détail spécialisés divers
47.79	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
Autres catégories	
55.10	Hôtels et hébergement similaire
56.10A	Restauration traditionnelle
56.10B	Cafétérias et autres libres-services
56.21	Services des traiteurs
56.30	Débits de boissons
64.11	Activités de banque centrale
64.19	Autres intermédiations monétaires
65.11	Assurance vie
65.12	Autres assurances
68.31	Agences immobilières
75.00	Activités vétérinaires
78.10	Activités des agences de placement de main-d'œuvre
78.20	Activités des agences de travail temporaire
78.30	Autre mise à disposition de ressources humaines
79.11	Activités des agences de voyage
79.12	Activités des voyagistes
79.90	Autres services de réservation et activités connexes
80.10	Activités de sécurité privée
80.20	Activités liées aux systèmes de sécurité
80.30	Activités d'enquête

Niveaux d'aléas

- Fort
- Moyen
- Faible

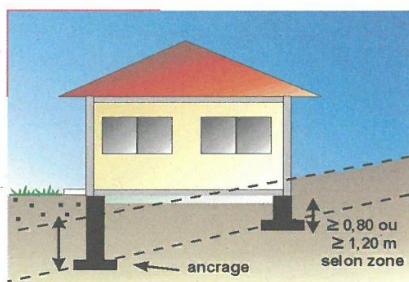
Limite communale

Sources : ©IGN-BD TOPO©2014 ; ©IGN-BD PARCELLAIRE©2012; DDT95 (RG_09_2014)
 Dernière entrée de données : 08/07/2015
 Auteur : Mairie de Villiers le Bel
 Date : 09 novembre 2015

Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

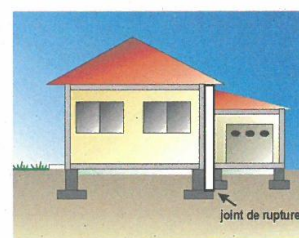
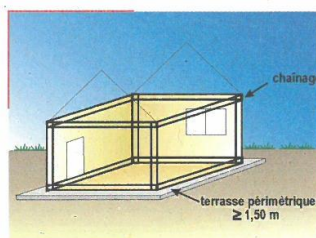


■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

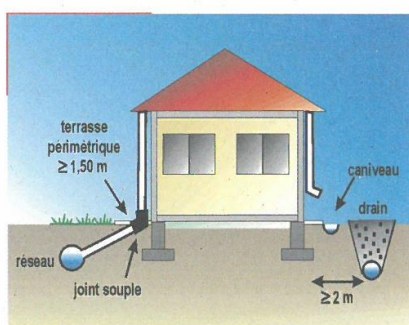
■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



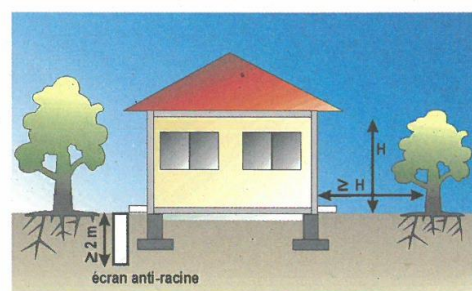
■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompes (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.



■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

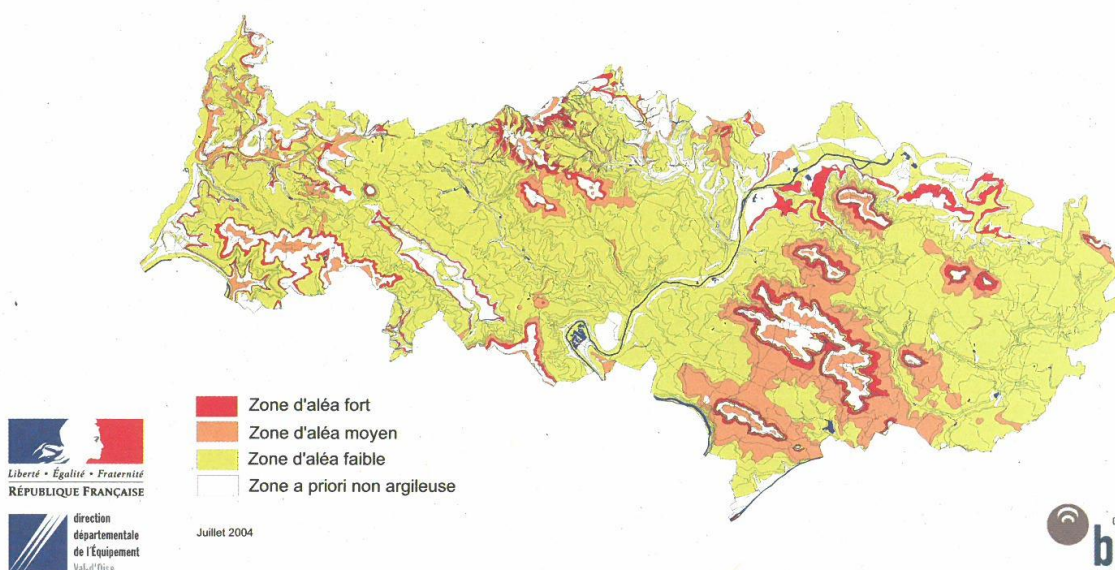
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



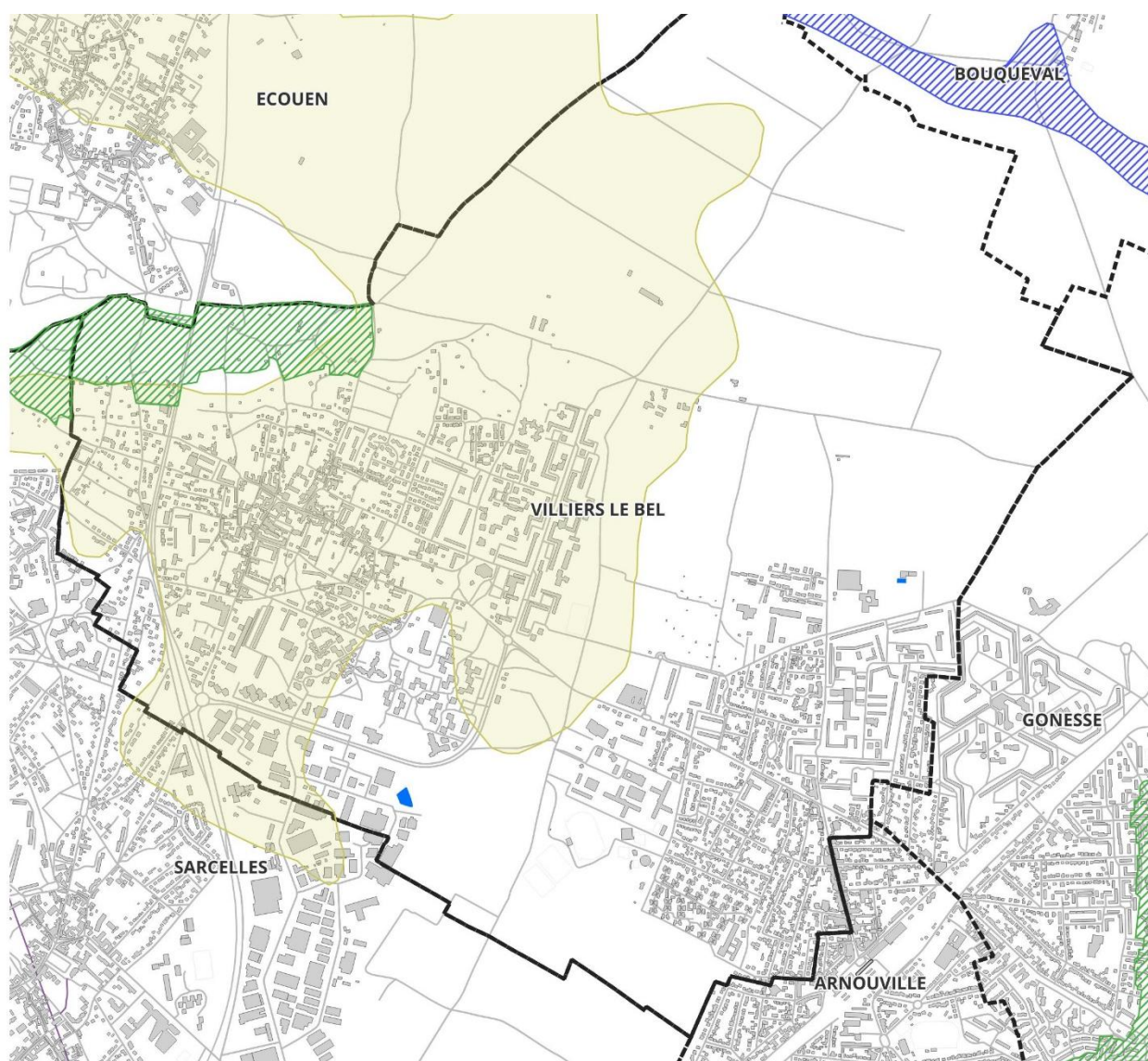
Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Annexe 5 : Contraintes du sol et du sous-sol



0 250 500 m



 Alluvions tourbeuses compressibles

 Gypse

 Carrières : Périmètre PPRN

 Limite communale

 Surface d'eau ou bassin

Annexe 6 : Ouvrages et lignes électriques

La commune de Villiers-le-Bel comporte les ouvrages à haute et très haute tension suivants :

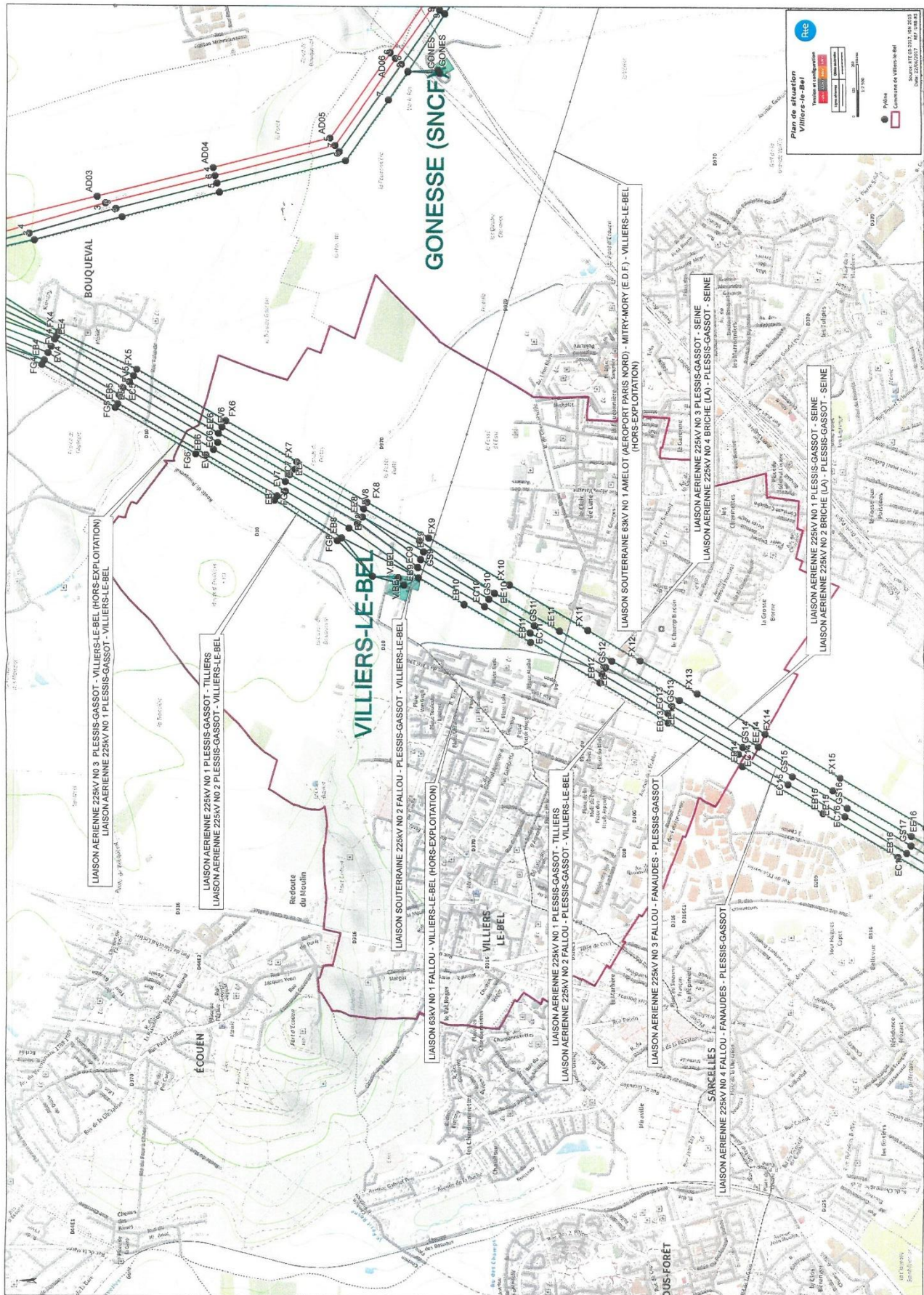
- Liaison aérienne 225 kV n° 3 FALLOU • FANAUDÉS • PLESSIS-GASSOT (réseau stratégique)
- Liaison aérienne 225 kV n° 4 FALLOU - FANAUDÉS - PLESSIS-GASSOT (réseau stratégique)
- Liaison aérienne 225 kV n° 1 PLESSIS-GASSOT • VILLIERS-LE-BEL (réseau stratégique)
- Liaison aérienne 225 kV n° 2 PLESSIS-GASSOT - VILLIERS-LE-BEL (réseau stratégique)
- Liaison aérienne 225 kV n° 3 PLESSIS-GASSOT - VILLIERS-LE-BEL (hors conduite)
- Liaison aérienne 225 kV n° 1 PLESSIS-GASSOT • SEINE (réseau stratégique)
- Liaison aérienne 225 kV n° 3 PLESSIS-GASSOT - SEINE (réseau stratégique)
- Liaison aérienne 225 kV n° 2 BRICHE (LA) - PLESSIS-GASSOT - SEINE (réseau stratégique)
- Liaison aérienne 225 kV n° 4 BRICHE (LA) - PLESSIS-GASSOT - SEINE (réseau stratégique)
- Liaison aérienne 225 kV n° 1 PLESSIS-GASSOT • TILLIERS (réseau stratégique)
- Liaison aérienne 225 kV n° 2 FALLOU - PLESSIS-GASSOT - VILLIERS-LE-BEL (réseau stratégique)
- Liaison souterraine 225 kV n° 2 FALLOU - PLESSIS-GASSOT • VILLIERS-LE-BEL
- Liaison souterraine 63 kV n° 1 FALLOU - VILLIERS-LE-BEL (hors conduite)
- Liaison aérienne 330 kV n° 1 AMELOT (AÉROPORT DE PARIS NORD) - MITRY-MORY (EDF) • VILLIERS-LE-BEL (hors conduite)
- poste de transformation électrique VILLIERS-LE-BEL

Toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de ces ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-energies.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

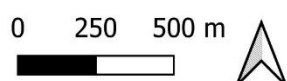
Num	Codserv	Intitulé de la servitude	Désignation de la servitude	Libelle acte	Date de l'acte
		relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements - Communication et circulation aérienne -			
8420	T5		Aérodrome du BOURGET	Décret	27/11/1969
8500	T8	Direction Générale de l'Aviation Civile, SNCF, Collectivités, Concessionnaires Relations aériennes: Servitudes applicables aux installations d'aides à la navigation aérienne et à l'atterrissage (émission et réception), aux centres émetteurs et récepteurs de la métropole nationale ainsi qu'aux faisceaux hertziens.	CENTRE ROISSY EN FRANCE - Villiers le Bel C.C.T.95.24.001 (Obstacles)	Décret	28/02/1972



6254	I4	Ministère de l'Industrie Electricité: Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques.	225 kv n° 4 FALLOU-FANAUDS - PLESSIS- GASSOT	Décret	06/10/1967
5840	I4		63kv n°1 AMELOT (aéroport de Paris) - MITRY-MORY (EDF) - VILLIERS-LE-BEL (hors conduite)	Décret	06/10/1967
Num	Codserv	Intitulé de la servitude	Désignation de la servitude	Libelle acte	Date de l'acte
6255	I4		225 KV n° 3 PLESSIS-GASSOT - SEINE (ligne aérienne)	Décret	27/12/2013
6252	I4		225 KV n° 2 LA BRICHE - PLESSIS- GASSOT - SEINE (ligne aérienne)	Décret	27/12/2013
6253	I4		225 KV n°1 PLESSIS-GASSOT - SEINE (ligne aérienne)	Décret	27/12/2013
6261	I4		225 KV n°1 PLESSIS-GASSOT - TILLIERS (ligne aérienne)	Décret	27/12/2013
6262	I4		Poste électrique de Villiers-le-Bel		
6256	I4		225 KV n°4 LA BRICHE - PLESSIS-GASSOT - SEINE (ligne aérienne)	Décret	27/12/2013
5726	I4		225Kv - n° 2 FALLOU - PLESSIS-GASSOT - VILLIERS LE BEL (liaison souterraine)	Décret	27/12/2013
6260	I4		225Kv n° 2 FALLOU - PLESSIS-GASSOT- VILLIERS LE BEL (ligne aérienne)	Décret	27/12/2013
5725	I4		225Kv - n° 1 PLESSIS-GASSOT -TILLIERS (ligne aérienne) 225KV n°3 PLESSIS-GASSOT - VILLIERS-LE-BEL (hors conduite)	Décret	27/12/2013
6250	I4		225 KV n° 3 FALLOU - FANAUDS - PLESSIS-GASSOT (ligne aérienne)	Décret	27/12/2013
6030	I4		63 Kv n°1 FALLOU - VILLIERS le BEL (ligne souterraine)	Décret	06/10/1967
6330	PM1	Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement - Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) naturels prévisibles (Art. L 562-1 et suivants du Code l'Environnement) Risques naturels: Servitudes résultant des périmètres de prévention des risques naturels et des risques miniers. Enveloppe des zonages réglementaires des plans de prévention des risques naturels opposables ou prescrits.	Zones de risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, au titre du risque de mouvements de terrains - Article L 562- 6 du Code de l'Environnement	Arrêté	09/10/1989
8263	PT3	Agence Nationale des Fréquences, Opérateur de réseau. Télécommunications: Communications téléphoniques et télégraphiques: Servitudes attachées aux réseaux de télécommunication	Câble SARCELLES - GONESSE		
7590	PT3		Câble n°351-01 PARIS-LILLE 3 tronçon Paris- Creil	Arrêté	10/08/1973
8430	T5	Direction du Transport aérien (DTA) à la Direction Générale de l'Aviation Civile, (DGAC), les Directions inter-régionales de la sécurité de l'aviation civile (DSAC-IR) Servitudes aéronautiques de dégagement	Aéroport CHARLES DE GAULLE	Décret	13/07/1993



Annexe 7 : Aléa de risque inondation par ruissellement



NB : « Les axes de ruissellement temporaire lors des d'orages » sont fournis à titre indicatifs. Il convient de consulter le SIAH pour des informations à jour et la validation de leur prise en compte.

Légende

- Axes de ruissellement
- Aléa Ruissellement

source : DDT95

Annexe 8 : Assainissement des eaux



SYNDICAT INTERCOMMUNAL
POUR L'AMÉNAGEMENT HYDRAULIQUE
DES VALLÉES DU CROULT ET DU PETIT ROSNE

Prescriptions émises par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH)

Ces prescriptions d'ordre général sont applicables jusqu'à ce que le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune soit élaboré et soumis à enquête publique (document alors opposable au tiers).

En effet, ce document aura pour finalité, entre autre, le zonage eaux usées et eaux pluviales où des instructions précises seront indiqués en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, avec éventuellement des précisions sur les bases de calcul à utiliser.

Ce zonage précisera :

les zones relevant de l'assainissement non collectif et celles destinées à l'assainissement collectif,

les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,

les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le traitement éventuel des eaux pluviales et des eaux de ruissellement.

Ces prescriptions concernent les eaux usées et pluviales :

Eaux usées

Eaux usées domestiques

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur (**article L 1331-1 du Code de la Santé Publique**), au réseau collectif d'eaux usées si celui – ci existe.

Eaux industrielles et assimilées

Rappel : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (prétraitement).

Les installations de prétraitement devront être maintenues en permanence en bon état de fonctionnement (entretien régulier).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

Eaux pluviales

Du fait de ses obligations de rejet aval, le SIAH impose aux communes, et donc aux pétitionnaires, une régulation des eaux pluviales à la parcelle puis l'infiltration de celles-ci (si la nature du sol le permet) ou leur restitution au réseau public avec un **débit global maximum de 0,7 Litre / seconde / hectare** de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage des eaux de pluie pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un prétraitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Réalisation des branchements

Il est à noter que lors de la réalisation des branchements sur les réseaux publics, des prescriptions au niveau des matériaux de canalisations doivent être respectées à savoir grès ou fonte pour les eaux usées et grès, fonte ou béton pour les eaux pluviales.

Annexe 9 : Récupération des eaux pluviales

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- L'article 3. 4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Veolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France. »

Il est notamment interdit de mettre en communication les réseaux de récupération d'eau de pluie ou de toute autre origine avec les réseaux d'eau potable, qui pourrait générer de graves problèmes Sanitaires.

Ci-après, l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Le 18 décembre 2017

Arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments

NOR: DEVO0773410A

Version consolidée au 18 décembre 2017

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la ministre de la santé, de la jeunesse, des sports et de la vie associative, la ministre du logement et de la ville, la secrétaire d'Etat chargée de l'écologie et le secrétaire d'Etat chargé de l'outre-mer,

Vu le code général des impôts, notamment son article 200 quater ;

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1321-1, L. 1321-7, R. 1321-1 et R. 1321-57 ;

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles R. 2224-12 et R. 2224-19-4 ;

Vu l'avis de la mission interministérielle de l'eau en date du 8 novembre 2007 ;

Vu l'avis du Comité national de l'eau en date du 15 novembre 2007,

Arrêtent :

Article 1

Le présent arrêté précise les conditions d'usage de l'eau de pluie récupérée en aval de toitures inaccessibles, dans les bâtiments et leurs dépendances, ainsi que les conditions d'installation, d'entretien et de surveillance des équipements nécessaires à leur récupération et utilisation.

Au sens du présent arrêté :

— une eau de pluie est une eau de pluie non, ou partiellement, traitée ; est exclue de cette définition toute eau destinée à la consommation humaine produite en utilisant comme ressource de l'eau de pluie, dans le respect des dispositions des articles L. 1321-1 et suivants et R. 1321-1 et suivants du code de la santé publique ;

— les équipements de récupération de l'eau de pluie sont les équipements constitués des éléments assurant les fonctions collecte, traitement, stockage et distribution et de la

signalisation adéquate ;

— une toiture inaccessible est une couverture d'un bâtiment non accessible au public, à l'exception des opérations d'entretien et de maintenance ;

— un robinet de soutirage est un robinet où l'eau peut être accessible à l'usager.

Article 2

I. — L'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles peut être utilisée pour des usages domestiques extérieurs au bâtiment. L'arrosage des espaces verts accessibles au public est effectué en dehors des périodes de fréquentation du public.

II. — A l'intérieur d'un bâtiment, l'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles, autres qu'en amiante-ciment ou en plomb, peut être utilisée uniquement pour l'évacuation des excréta et le lavage des sols.

III. — L'utilisation d'eau de pluie collectée à l'aval de toitures inaccessibles est autorisée, à titre expérimental, pour le lavage du linge, sous réserve de mise en œuvre de dispositifs de traitement de l'eau adaptés et :

— que la personne qui met sur le marché le dispositif de traitement de l'eau déclare auprès du ministère en charge de la santé les types de dispositifs adaptés qu'il compte installer ;

— que l'installateur conserve la liste des installations concernées par l'expérimentation, tenue à disposition du ministère en charge de la santé.

Cette expérimentation exclut le linge destiné aux établissements cités au IV.

IV. — L'utilisation d'eau de pluie est interdite à l'intérieur :

— des établissements de santé et des établissements, sociaux et médicaux-sociaux, d'hébergement de personnes âgées ;

— des cabinets médicaux, des cabinets dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale et des établissements de transfusion sanguine ;

— des crèches, des écoles maternelles et élémentaires.

V. — Les usages professionnels et industriels de l'eau de pluie sont autorisés, à l'exception de ceux qui requièrent l'emploi d'eau destinée à la consommation humaine telle que définie à l'article R. 1321-1 du code de la santé publique, dans le respect des réglementations spécifiques en vigueur, et notamment le règlement (CE) n° 852/2004 du 29 avril 2004 du Parlement européen et du Conseil relatif à l'hygiène des denrées alimentaires.

Article 3

I. — Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être conçus et réalisés,

conformément aux règles de l'art, de manière à ne pas présenter de risques de contamination vis-à-vis des réseaux de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

II. - 1. Les réservoirs de stockage sont à la pression atmosphérique. Ils doivent être faciles d'accès et leur installation doit permettre de vérifier en tout temps leur étanchéité. Les parois intérieures du réservoir sont constituées de matériaux inertes vis-à-vis de l'eau de pluie. Les réservoirs sont fermés par un accès sécurisé pour éviter tout risque de noyade et protégés contre toute pollution d'origine extérieure. Les aérations sont munies de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum. Tout point intérieur du réservoir doit pouvoir être atteint de façon à ce qu'il soit nettoyable. Le réservoir doit pouvoir facilement être vidangé totalement.

2. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau de pluie avec le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdit. L'appoint en eau du système de distribution d'eau de pluie depuis le réseau de distribution d'eau surverse totale à la consommation humaine est assuré par un système de disconnexion par surverse totale avec garde d'air visible, complète et libre, installée de manière permanente et verticalement entre le point le plus bas de l'orifice d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine et le niveau critique. La conception du trop-plein du système de disconnexion doit permettre de pouvoir évacuer le débit maximal d'eau dans le cas d'une surpression du réseau de distribution d'eau de pluie.

3. L'arrivée d'eau de pluie en provenance de la toiture est située dans le bas de la cuve de stockage. La section de la canalisation de trop-plein absorbe la totalité du débit maximum d'alimentation du réservoir ; cette canalisation est protégée contre l'entrée des insectes et des petits animaux. Si la canalisation de trop-plein est raccordée au réseau d'eaux usées, elle est munie d'un clapet anti-retour.

4. A proximité immédiate de chaque point de soutirage d'une eau impropre à la consommation humaine est implantée une plaque de signalisation qui comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.

5. Aucun produit antigel ne doit être ajouté dans la cuve de stockage.

III. — Sans préjudice des dispositions mentionnées aux I et II, pour les équipements permettant une distribution de l'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments, les dispositions suivantes sont à mettre en œuvre :

1. Un dispositif de filtration inférieure ou égale à 1 millimètre est mis en place en amont de la cuve afin de limiter la formation de dépôts à l'intérieur.

2. Les réservoirs sont non translucides et sont protégés contre les élévations importantes de température.

3. Les canalisations de distribution d'eau de pluie, à l'intérieur des bâtiments, sont constituées de matériaux non corrodables et repérées de façon explicite par un pictogramme « eau non potable », à tous les points suivants : entrée et sortie de vannes et des appareils, aux passages de cloisons et de murs.

4. Tout système qui permet la distribution d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment raccordé au réseau collectif d'assainissement comporte un système d'évaluation du

volume d'eau de pluie utilisé dans le bâtiment.

5. Dans les bâtiments à usage d'habitation ou assimilés, la présence de robinets de soutirage d'eaux distribuant chacun des eaux de qualité différentes est interdite dans la même pièce, à l'exception des caves, sous-sols et autres pièces annexes à l'habitation. A l'intérieur des bâtiments, les robinets de soutirage, depuis le réseau de distribution d'eau de pluie, sont verrouillables. Leur ouverture se fait à l'aide d'un outil spécifique, non lié en permanence au robinet. Une plaque de signalisation est apposée à proximité de tout robinet de soutirage d'eau de pluie et au-dessus de tout dispositif d'évacuation des excréta. Elle comporte la mention « eau non potable » et un pictogramme explicite.

6. En cas d'utilisation de colorant, pour différencier les eaux, celui-ci doit être de qualité alimentaire.

Article 4

I. — Le propriétaire, personne physique ou morale, d'une installation distribuant de l'eau de pluie à l'intérieur de bâtiments est soumis aux obligations d'entretien définies ci-dessous.

II. — Les équipements de récupération de l'eau de pluie doivent être entretenus régulièrement, notamment par l'évacuation des refus de filtration.

III. — Le propriétaire vérifie semestriellement :

- la propreté des équipements de récupération des eaux de pluie ;
- l'existence de la signalisation prévue aux III-3 et III-5 de l'article 3 du présent arrêté ;
- le cas échéant, le bon fonctionnement du système de disconnexion, défini au II-2 de l'article 3 du présent arrêté, entre le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine et le réseau de distribution d'eau de pluie : il vérifie notamment que la protection est toujours adaptée au risque, que l'installation du système de disconnexion est toujours conforme, accessible et non inondable et que la capacité d'évacuation des réseaux collecteurs des eaux de rejet est suffisante.

Il procède annuellement :

- au nettoyage des filtres ;
- à la vidange, au nettoyage et à la désinfection de la cuve de stockage ;
- à la manœuvre des vannes et robinets de soutirage.

IV. — Il établit et tient à jour un carnet sanitaire comprenant notamment :

- le nom et adresse de la personne physique ou morale chargée de l'entretien ;
- un plan des équipements de récupération d'eau de pluie, en faisant apparaître les canalisations et les robinets de soutirage des réseaux de distribution d'eau de pluie et d'alimentation humaine, qu'il transmet aux occupants du bâtiment ;

— une fiche de mise en service, telle que définie en annexe, attestant de la conformité de l'installation avec la réglementation en vigueur, établie par la personne responsable de la mise en service de l'installation ;

— la date des vérifications réalisées et le détail des opérations d'entretien, y compris celles prescrites par les fournisseurs de matériels ;

— le relevé mensuel des index des systèmes d'évaluation des volumes d'eau de pluie utilisés à l'intérieur des bâtiments raccordés au réseau de collecte des eaux usées.

V. — Il informe les occupants du bâtiment des modalités de fonctionnement des équipements et le futur acquéreur du bâtiment, dans le cas d'une vente, de l'existence de ces équipements.

Article 5

La déclaration d'usage en mairie, prévue à l'article R. 2224-19-4 du code général des collectivités territoriales, comporte les éléments suivants :

— l'identification du bâtiment concerné ;

— l'évaluation des volumes utilisés à l'intérieur des bâtiments.

Article 6

Le préfet impose un délai pour la mise en conformité des équipements de distribution d'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments autorisés, préalablement à la publication du présent arrêté, par dérogation préfectorale, en application de l'article R. 1321-57 du code de la santé publique.

Les autres équipements existants à la date de publication du présent arrêté seront mis en conformité avec celui-ci dans un délai d'un an à compter sa publication au Journal officiel.

Article 7

Le directeur de l'eau, le directeur général des collectivités locales, le directeur général de la santé et le directeur général de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Annexe

FICHE D'ATTESTATION DE CONFORMITÉ ÉTABLIE À LA MISE EN SERVICE

DES ÉQUIPEMENTS DE DISTRIBUTION DES EAUX DE PLUIE À L'INTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT

Coordonnées du propriétaire de l'installation :

Adresse de l'installation :

Mise en service réalisée par :

Eléments à vérifier (conformité à la réglementation)	Vérification effectuée (à cocher)	Observations éventuelles
Nature du toit	♦	
Filtration en amont du réservoir	♦	
Réservoir de stockage de l'eau de pluie (matériau, étanchéité, protection de l'aération contre les intrusions d'insectes, arrivée d'eau cri point bas, accès sécurisé et aptitude au nettoyage)	♦	
Trop-plein du réservoir (capacité d'évacuation suffisante et grille anti-moustique)	♦	
Si trop-plein raccordé au réseau d'eaux usées : clapet anti-retour	♦	
Absence de connexion avec le réseau d'eau potable. Notamment, en cas d'alimentation d'appoint en eau : disconnexion par surverse totale	♦	
Signalisation du réseau intérieur d'eau de pluie	♦	
Signalisation des points d'usage d'eau de pluie	♦	
Robinets de soutirage (verrouillables)	♦	
Usages de l'eau de pluie : absence d'usages intérieurs autres que l'évacuation des excréta et le lavage des sols (absence de piquage sur le réseau d'eau de pluie)	♦	
Cas d'un bâtiment raccordé au réseau d'eaux usées : présence d'un système d'évaluation du volume d'eau de pluie utilisé dans le bâtiment	♦	
Autres observations de la personne responsable de la mise en service :		
Autres observations du propriétaire :		
Les instructions nécessaires au fonctionnement du système ont été données ; toutes les documentations techniques requises et toutes les notices de service et d'entretien existantes suivant la liste ont été remises.		

Je soussigné M

Personne responsable de la mise en service de l'installation (ou son représentant)

Atteste que l'installation est conforme à la réglementation en vigueur en ce qui concerne la conception de l'installation de récupération d'eau de pluie, l'apport éventuel d'eau du réseau de distribution public, le réseau intérieur de distribution et les points d'usages.

Fait à

le

Cachet de l'organisme	Signature
-----------------------	-----------

Fait à Paris, le 21 août 2008.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable
et de l'aménagement du territoire,

Jean-Louis Borloo

La ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,

Michèle Alliot-Marie

La ministre de la santé,
de la jeunesse, des sports
et de la vie associative,

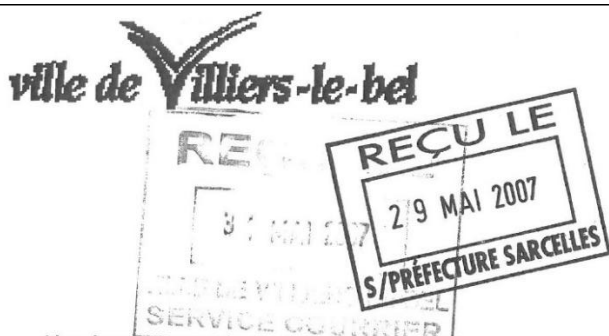
Roselyne Bachelot-Narquin

La ministre du logement et de la ville,
Christine Boutin

La secrétaire d'Etat
chargée de l'écologie,
Nathalie Kosciusko-Morizet

Le secrétaire d'Etat
chargé de l'outre-mer,
Yves Jégo

Annexe 10 : Délibération sur les clôtures



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Séance ordinaire du 22 mai 2007

L'an deux mille sept, le vingt-deux mai à 20:50 h,

Le conseil municipal légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Didier VAILLANT, Maire, Mme Michèle RANVIER, 7ème Adjoint étant secrétaire de séance.

PRESENTS : M. VAILLANT, M. MARSAC, M. BONNARD, Mme YAICH, Mme RANVIER, Mme JOARY, Mlle PETITJEAN, M. MAQUIN, Mme GOAS, M. BENATTAR, M. AGONHOUMEY, M. BOULAY, Mme MARIN, M. LESAGE, M. RENAUD, M. BAUER, M. LOTERIE, Mme TECHTACH, Mme MBANI, M. LEBEAU, M. FLORIN, M. VILLEMALIN.

EXCUSES : Mme BONNIN, M. ZELPHIN, Mlle BOUBEKEUR, Mlle PARENTI, M. KONATE, M. BOUCHACOURT, Mme LE BOUFFANT, M. GANDEGA, Mme LOUSSERT, Mme GIBOUDEAUX.

ABSENTS : Mlle GOUDIABY, Mme GUITTON.

Conseillers en fonctions : 34 **Présents :** 22

POUVOIRS : Mme BONNIN à Mme MARIN, Mlle BOUBEKEUR à M. VAILLANT, Mlle PARENTI à M. BONNARD, M. KONATE à M. MARSAC, M. BOUCHACOURT à Mlle PETITJEAN, Mme LE BOUFFANT à Mme YAICH, M. GANDEGA à M. AGONHOUMEY, Mme LOUSSERT à Mme JOARY, Mme GIBOUDEAUX à M. BAUER.

Publié le: 25/05/07

Transmis le: 29/05/07

Objet : Urbanisme

Réglementation relative aux déclarations préalables de clôture

M. le Maire rappelle que des modifications importantes ont été apportées à la partie législative du Code de l'Urbanisme par l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, ratifiée et modifiée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (Loi E.N.L.) et notamment l'article L. 421-4 qui précise qu'un décret en Conseil d'Etat précise les cas où les clôtures sont soumises à déclaration préalable à partir du 1er octobre 2007.

M. le Maire précise que le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 consolide la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme et en particulier l'article R. 421-12 qui stipule que doit être précédée à partir du 1er octobre 2007, d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

M. le Maire indique que par délibération du 29 septembre 2006, le Conseil Municipal approuvé le Plan Local d'Urbanisme qui fixe dans sa partie réglementaire des prescriptions précises dans ses articles 11 sur la nature des clôtures autorisées dans chaque zonage du P.L.U.

M. le Maire demande au Conseil Municipal de l'autoriser à maintenir les déclarations préalables pour tout projet de construction ou modification de clôture sur le territoire de la commune. Cette décision est motivée par le fait que la commune souhaite contrôler l'aspect architectural (type et matériaux) de ces clôtures qui sont soumises à prescriptions dans le Plan Local d'Urbanisme.

M. le Maire entendu

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L421-4 et R421-12,

VU l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005,

VU le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 29 septembre 2006,

VU l'avis favorable de la Commission Urbanisme/Travaux/Ville propre du 3 mai 2007,

DECIDE qu' à partir du 1er octobre 2007, devront être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour objet d'édifier ou de modifier une clôture située sur le territoire communal.

Délibéré les jour, mois et an que dessus, pour extrait conforme,

Le Maire, *ampliation*
Didier Vaillant
Le Directeur Général des Services
M. BASTON

Annexe 11 : Liste des espèces invasives

« Le terme « invasive » s'applique aux taxons exotiques qui, par leur prolifération dans les milieux naturels ou semi-naturels entraînent des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes où ils se sont établis. Des problèmes d'ordre économique (gêne pour la navigation, la pêche, les loisirs, les cultures) mais aussi d'ordre sanitaire (toxicité, réactions allergiques...) sont fréquemment pris en considération et s'ajoutent aux nuisances écologiques. » Cette liste a été fortement inspirée des travaux de Serge Muller (2004) et de Lavergne (CBN marseillais), puis ajustée à la région Ile-de-France et complétée.

Plusieurs catégories ont été distinguées :

0 : Taxon exotique insuffisamment documenté, d'introduction récente sur le territoire, non évaluable ;

1 : Taxon exotique non invasif, naturalisé de longue date ne présentant pas de comportement invasif et non cité comme invasif avéré dans un territoire géographiquement proche ou taxon dont le risque de prolifération est jugé faible par l'analyse de risque de Weber & Gut (2004) ;

2 : Taxon invasif émergent dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de risque de Weber & Gut (2004) ou cité comme invasive avérée dans un territoire géographiquement proche ;

3 : Taxon exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de route, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées) ;

4 : Taxon localement invasif, n'ayant pas encore colonisées l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies ;

5 : Taxon invasif, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies.

NB : Seules les catégories 5, 4 et 2 peuvent être considérées comme des espèces posant des problèmes.

Référence utilisée :

FILOCHE S., RAMBAUD M., BEYLOT A., HENDOUX F. *Catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France (rareté, protections, menaces et statuts)*. Version complète 2a / avril 2014. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2014. 195 p.

Espèces invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo	Nat. (S.)	AR	3
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux	Nat. (E.)	AC	4
<i>Amaranthus albus</i>	Amarante blanche	Nat. (S.)	R	1
<i>Amaranthus blitoides</i>	Amarante fausse-blette	Nat. (S.)	RR	1
<i>Amaranthus blitum</i>	Amarante livide	Ind.	R	1
<i>Amaranthus blitum</i>	Amarante échancrée	Nat. (S.)	?	1
<i>Amaranthus deflexus</i>	Amarante couchée	Nat. (S.)	AR	1
<i>Amaranthus graecizans</i>	Amarante africaine	Nat. (S.)	RR	1
<i>Amaranthus graecizans</i>	Amarante des bois	Ind.	RR	1
<i>Amaranthus hybridus</i>	Amarante hybride	Nat. (E.)	CC	3
<i>Amaranthus retroflexus</i>	Amarante réfléchie	Nat. (E.)	AC	1
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambrosie à feuilles d'Armoise	Nat. (S.)	RR	2
<i>Ammi majus</i>	Ammi élevé	Ind.	R	1
<i>Armoracia rusticana</i>	Raifort	Nat. (S.)	RR	1
<i>Artemisia absinthium</i>	Absinthe	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Artemisia annua</i>	Armoise annuelle	Nat. (S.)	R	1
<i>Artemisia verlotiorum</i>	Armoise des frères Verlot	Nat. (S.)	R	3
<i>Arum italicum</i>	Arum d'Italie	Nat. (E.)	AC	1
<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère	Nat. (S.)	RR	2
<i>Barbarea intermedia</i>	Barbarée intermédiaire	Nat. (S.)	?	1
<i>Berteroa incana</i>	Alysson blanc	Nat. (S.)	R	1
<i>Bidens frondosa</i>	Bident à fruits noirs	Nat. (S.)	AR	2
<i>Bothriochloa barbinodis</i>	Barbon andropogon	Acc.	-	2
<i>Bromus diandrus subsp.</i>	Brome raide	Nat. (S.)	?	1
<i>Bromus inermis</i>	Brome sans-arêtes	Nat. (S.)	AR	1
<i>Bromus madritensis</i>	Brome de Madrid	Nat. (S.)	RRR	1

Espèces invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Buddleja davidii</i>	Buddleia du père David	Nat. (E.)	C	3
<i>Bunias orientalis</i>	Bunias d'Orient	Nat. (S.)	RR	1
<i>Carex divisa</i>	Laîche divisée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Centaurea stoebe</i>	Centaurée du Rhin	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Chenopodium ambrosioides</i>	Chénopode fausse-ambrosie	Nat. (S.)	RR	1
<i>Chenopodium bonus-henricus</i>	Chénopode du bon Henri	Ind.	?	1
<i>Chimaphila umbellata</i>	Pyrole en ombelle	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Colutea arborescens</i>	Baguenaudier	Nat. (S.)	R	1
<i>Conyza bonariensis</i>	Vergerette de Buenos Aires	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Conyza canadensis</i>	Vergerette du Canada	Nat. (E.)	CCC	3
<i>Crassula helmsii</i>	Crassule de Helms	Acc.	.	2
<i>Datura stramonium</i>	Stramoine commune	Nat. (E.)	AC	1
<i>Dianthus caryophyllus</i>	Oeillet giroflée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Doronicum plantagineum</i>	Doronic à feuilles de plantain	Nat. (S.)	RR	1
<i>Duchesnea indica</i>	Fraisier d'Inde	Nat. (E.)	AC	3
<i>Dysphania botrys</i>	Chénopode botryde	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Dysphania pumilio</i>	Chénopode couché	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Egeria densa</i>	Elodée dense	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada	Nat. (S.)	R	2
<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée à feuilles étroites	Nat. (S.)	RR	4
<i>Epilobium ciliatum</i>	Epilobe cilié	Nat. (S.)	AR	2
<i>Eragrostis minor</i>	Eragrostis faux-pâturin	Nat. (E.)	C	1
<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle	Nat. (E.)	C	3
<i>Erigeron sumatrensis</i>	Vergerette de Sumatra	Nat. (E.)	C	3
<i>Erodium moschatum</i>	Bec-de-grue musqué	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Euphorbia lathyris</i>	Euphorbe des jardins	Nat. (E.)	C	1
<i>Euphorbia maculata</i>	Euphorbe à feuilles tachées	Nat. (S.)	R	1

Espèces invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Foeniculum vulgare</i>	Fenouil commun	Nat. (S.)	AR	1
<i>Galega officinalis</i>	Sainfoin d'Espagne	Nat. (E.)	AC	3
<i>Galinsoga parviflora</i>	Galinsoga à petites fleurs	Nat. (S.)	R	1
<i>Galinsoga quadriradiata</i>	Galinsoga cilié	Nat. (E.)	AC	1
<i>Goodyera repens</i>	Goodyère rampante	Nat. (S.)	RR	1
<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour	Nat. (S.)	RR	3
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase	Nat. (S.)	RR	4
<i>Hirschfeldia incana</i>	Hirschfeldie grisâtre	Nat. (S.)	R	1
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>	Hydrocotyle fausse-renoncule	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Hyssopus officinalis</i>	Hysope	Ind.	RRR	1
<i>Impatiens balfouri</i>	Balsamine de Balfour	Nat. (S.)	RR	2
<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap	Nat. (S.)	RR	2
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya	Nat. (S.)	RR	2
<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs	Nat. (S.)	R	3
<i>Inula helenium</i>	Inule grande aunée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Isatis tinctoria</i>	Pastel des teinturiers	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Juglans regia</i>	Noyer commun	Nat. (E.)	CC	1
<i>Juncus tenuis</i>	Jonc grêle	Nat. (E.)	C	3
<i>Laburnum anagyroides</i>	Aubour faux-ébénier	Nat. (E.)	AC	1
<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Lathyrus latifolius</i>	Gesse à larges feuilles	Nat. (E.)	C	1
<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule	Nat. (S.)	AR	4
<i>Lepidium densiflorum</i>	Passerage à fleurs serrées	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Lepidium didymum</i>	Corne-de-cerf didyme	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lepidium draba</i>	Passerage drave	Nat. (E.)	AC	1
<i>Lepidium graminifolium</i>	Passerage à feuilles de graminée	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lepidium latifolium</i>	Passerage à feuilles larges	Nat. (S.)	RR	1

Espèces Invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Lepidium virginicum</i>	Passerage de Virginie	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lolium multiflorum</i>	lvraie multiflore	Nat. (S.)	AR	1
<i>Lomelosia argentea</i>	Scabieuse argentée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie à grandes fleurs	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Matricaria discoidea</i>	Matricaire fausse-camomille	Nat. (E.)	CC	1
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne cultivée	Nat. (E.)	?	1
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne bâtarde	Nat. (S.)	RR ?	1
<i>Melissa officinalis</i>	Mélisse officinale	Nat. (E.)	AC	1
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle aquatique	Subsp.	.	2
<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuelle	Nat. (S.)	AR	3
<i>Oenothera glazioviana</i>	Onagre à sépales rouges	Nat. (S.)	R	3
<i>Onobrychis viciifolia</i>	Sainfoin	Nat. (S.)	R	1
<i>Oxalis corniculata</i>	Oxalide corniculée	Nat. (E.)	AC	1
<i>Oxalis dilleni</i>	Oxalide de Dillénus	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Oxalis fontana</i>	Oxalide des fontaines	Nat. (E.)	AC	1
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge commune	Nat. (E.)	AC	3
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilaté	Nat. (S.)	?	2
<i>Phytolacca americana</i>	Raisin d'Amérique	Nat. (S.)	AR	3
<i>Poa infirma</i>	Paturin grêle	Nat. (S.)	?	1
<i>Polycarpon tetraphyllum</i>	Polycarpon à quatre feuilles	Nat. (S.)	RR	1
<i>Polypogon monspeliensis</i>	Polypogon de Montpellier	Nat. (S.)	RR	1
<i>Populus alba</i>	Peuplier blanc	Nat. (E.)	AC	1
<i>Populus x canescens</i>	Peuplier grisard	Nat. (E.)	C	1
<i>Portulaca oleracea</i>	Pourpier cultivé	Nat. (E.)	CC	1
<i>Potentilla recta</i>	Potentille dressée	Nat. (S.)	R	1
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-cerise	Nat. (E.)	AC	2
<i>Prunus padus</i>	Cerisier à grappes	Nat. (S.)	R	1

Espèces Invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif	Nat. (S.)	R	4
<i>Prunus x fruticans</i>	Prunellier à gros fruits	Nat. (S.)	RR	1
<i>Pyrola chlorantha</i>	Pyrole à fleurs verdâtres	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Quercus pyrenaica</i>	Chêne des Pyrénées	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Reseda alba</i>	Réséda blanc	Nat. (S.)	RR	1
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon	Nat. (E.)	C	5
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline	Nat. (S.)	?	2
<i>Reynoutria x bohemica</i>	Renoué de Bohème	Nat. (E.)	?	5
<i>Rhododendron ponticum</i>	Rhododendron des parcs	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia	Nat. (E.)	CCC	5
<i>Rostraria cristata</i>	Koelérie fausse-fléole	Nat. (S.)	RR	1
<i>Rumex patientia</i>	Epinard-oseille	Nat. (S.)	RR	1
<i>Rumex scutatus</i>	Oseille ronde	Nat. (S.)	NRR	1
<i>Salvia verticillata</i>	Sauge verticillée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Saponaria officinalis</i>	Saponaire officinale	Ind.	C	1
<i>Scutellaria altissima</i>	Scutellaire élevée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap	Nat. (S.)	AR	3
<i>Sinapis alba</i>	Moutarde blanche	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium altissimum</i>	Sisymbre élevé	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Sisymbrium irio</i>	Vélaret	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium loeselii</i>	Sisymbre de Loesel	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium orientale</i>	Sisymbre d'Orient	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada	Nat. (E.)	C	3
<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre	Nat. (E.)	AC	3
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	Nat. (S.)	RR	1
<i>Symphyotrichum lanceolatum</i>	Aster à feuilles lancéolées	Nat. (S.)	AR	3
<i>Symphyotrichum novi-belgii</i>	Aster de Virginie	Nat. (S.)	RR	3
<i>Symphyotrichum x salignum</i>	Aster à feuilles de saule	Nat. (S.)	RR	3
<i>Tanacetum parthenium</i>	Grande camomille	Nat. (S.)	R	1

Espèces Invasives en Ile-de-France

Nom scientifique	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2013	Catégorie Invasives
<i>Taxus baccata</i>	If	Nat. (E.)	C	1
<i>Tragus racemosus</i>	Bardanette à grappes	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Trifolium hybridum</i>	Trèfle hybride	Nat. (S.)	?	1
<i>Tripleurospermum inodorum</i>	Matricaire inodore	Ind.	CCC	1
<i>Vallisneria spiralis</i>	Vallisnérie en spirale	Nat. (S.)	RR	1
<i>Veronica filiformis</i>	Véronique filiforme	Nat. (S.)	R	1
<i>Veronica peregrina</i>	Véronique voyageuse	Nat. (S.)	RR	1
<i>Veronica persica</i>	Véronique de Perse	Nat. (E.)	CCC	1
<i>Vicia pannonica</i>	Vesce de Hongrie	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Vicia pannonica</i>	Vesce striée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Vicia sativa</i>	Vesce cultivée	Nat. (E.)	CC	1

Statut Ile-de-France :

Ind : taxons indigènes (autochtones ou spontanés) sont des plantes faisant partie du cortège « originel » de la flore d'un territoire, dans la période bioclimatique actuelle.

Nat : les taxons naturalisés sont des plantes non indigènes, introduites volontairement ou non par les activités humaines après la mise en place des grands flux intercontinentaux et devenues capables de se reproduire naturellement d'une manière durable, parfois de façon dynamique.

Nat. (E.) = Eurynaturalisé Plante non indigène ayant colonisé un territoire nouveau à grande échelle.

Nat. (S) = Sténonaturalisé Plante non indigène se propageant localement en persistant au moins dans certaines de ses stations.

Subsp. : Les taxons subspontanés sont des plantes volontairement introduites par l'Homme pour la culture, l'ornement, la revégétalisation des bords de routes, etc.... et qui, échappés de leur culture initiale, sont capables de se maintenir sans nouvelle intervention humaine mais sans s'étendre et en ne se mêlant peu ou pas à la flore Indigène.

Rareté IDF : indicateur de fréquence :

CCC : extrêmement commun

CC : Très Commun

C : Commun

AC : Assez Commun

AR : Assez Rare

R : Rare

RR : Très rare

RRR : extrêmement rare

Plan périmétral de la ZAC du Village (extrait du dossier de création de la ZAC)

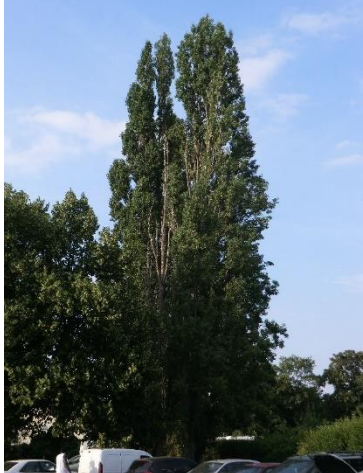


Annexe 13 : Liste des arbres remarquables

1	Localisation : Angle avenue des Erables / Rue Le Paviot (Résidence les Sorbiers) Espèce et particularité : Cèdre de l'Atlas (<i>Cedrus atlantica</i>) de grande ampleur	
2	Localisation : La Cerisaie / Photo prise du Boulevard Carnot Espèce et particularité : Erables (Acer), âgé de grande taille marquant le paysage	
3	Localisation : 9-11 Boulevard Carnot Espèce et particularité : Cèdre de l'Himalaya (<i>Cedrus deodara</i>) de grande hauteur	
4	Localisation : 1 Boulevard Carnot (Propriété Communauté d'Agglomération) Espèce et particularité : Erable (Acer sp.) de grande ampleur sur un vaste espace	

5	Localisation : 1 Rue Louise Michel Espèce et particularité : Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>) de grande taille et élancé en bordure d'espace public	
6	Localisation : 4 Rue de Chanzy (foyer Erasme) Espèce et particularité : Robinier (<i>Robinia pseudoacacia</i>), arbre d'accompagnement sur un grand domaine, fortement visible depuis l'espace public	
7	Localisation : 2 place Victor Hugo Espèce et particularité : Erable (<i>Acer platanus</i>) de grande envergure, marquant le paysage depuis le cheminement du Parc Jean Vilar vers DLM	
8	Localisation : 2 place Victor Hugo Espèce et particularité : 2 Peupliers (<i>Populus</i> sp.) de grande hauteur élancés	

9	Localisation : 30 Avenue du 8 mai 1945 Espèce et particularité : Catalpa (Catalpa bignonioides) de grande hauteur avec une belle floraison	
10	Localisation : 30 Avenue du 8 mai 1945 Espèce et particularité : groupe de catalpa (Catalpa bignonioides) (5) accompagnant l'aire de jeux	
11	Localisation : 7 Rue Gounod Espèce et particularité : Tilleul (Tilia Cordata)	

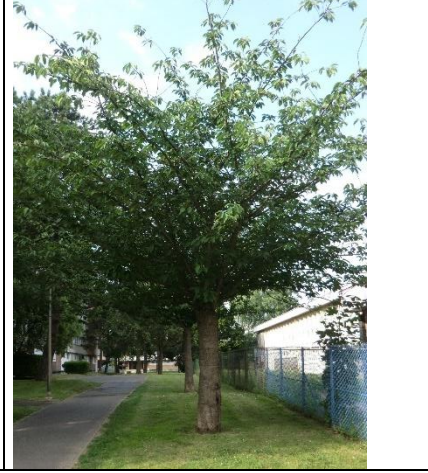
12	Localisation : 2 Place Lalo Espèce et particularité : Catalpa (Catalpa bignonioides) de grande hauteur avec une belle floraison	
13	Localisation : 2 Place Lalo Espèce et particularité : Séquoia géant (Sequoiadendron giganteum), ayant une morphologie intéressante et rare dans la région (l'arbre le plus grand au monde, pouvant dépasser les 80 mètres de hauteur).	
14	Localisation : 11 Boulevard Salvador Allende Espèce et particularité : 2 Peupliers (Nigra italica), visibles de loin et implantés sur un vaste espace libre	

15	Localisation : 27 Rue de Paris Espèce et particularité : Désespoir des singes (Araucaria araucanai), conifère assez atypique d'une longévité exceptionnelle (jusqu'à 1000 ans) (spécimen jeune et sain)	
16	Localisation : 67 rue Gambetta Espèce et particularité : 2 Platanes (Platanus sp. , Platanacées), de grandes ampleur, marquant l'espace public dans un milieu fortement minéral	
17	Localisation : Sentier du Coutel Espèce et particularité : Erable (Acer Platanoidus) marquant une placette au cœur du Village	
18	Localisation : 3 Rue Thomas Couture Espèce et particularité : Séquoia géant (Sequoiadendron giganteum), de grande hauteur, visible de loin dans le quartier	

19	Localisation : 8 rue Jules Ferry Espèce et particularité : Cèdre qui émerge dans un ensemble arboré du Village	
20	Localisation : 75 rue gambetta Espèce et particularité : Ginkgo femelle	
21	Localisation : rue Charles Richet Espèce et particularité : Acer Pseudoplatanus, qui se détache le long de la coulée verte	
22	Localisation : 14 chemin des plâtrières Espèce et particularité : Cèdre de l'Atlas (Cedrus Atlantica)	

23	Localisation : 22 chemin des plâtrières Espèce et particularité :	
24	Localisation : 4 rue du docteur Rampont Espèce et particularité :	
25	Localisation : 60 rue de la République/ruelles des Oulches Espèce et particularité : Acer Pseudoplatanus	
26	Localisation : 56 rue de la République/ruelles des Oulches Espèce et particularité : Cèdre de l'Himalaya	

27	Localisation : 3 rue de Général Archinard Espèce et particularité : Séquoia géant (Sequoiadendron giganteum) de grande ampleur en limite d'espace public	
28	Localisation : 9 rue de Général Archinard Espèce et particularité : Séquoia géant (Sequoiadendron giganteum) de grande hauteur	
29	Localisation : 58 rue Gambetta Espèce et particularité : Platane acerifolia	

30	Localisation : Place du Général Leclerc Alignement d'arbres : 2 alignements doubles de Platanes (Platanus sp. , Platanacées), marquant les cheminements doux d'une part et la voie de circulation automobile d'autre part	
31	Localisation : 2-4 Place Rude Alignement d'arbres : Alignement de Cerisiers (Prunus sp.) ayant une belle floraison	
32	Localisation : Rue de Paris Alignement d'arbres : Alignement irrégulier de platanes (Platanus sp. , Platanacées) (spécimens âgés de grandes ampleurs, inscrits dans une perspective se poursuivant sur la commune de Sarcelles	
33	Localisation : Avenue du 8 mai 1945 Alignement d'arbres : alignement de Prunus, accompagnant le bâti linéaire du Puits-la-Marlière	

34	Localisation : Avenue des Asniers Alignement d'arbres : alignement d'érables Acer Crimsom King, accompagnant le lycée Pierre Mendès France et servant de transition entre l'espace agricole et l'espace bâti	
35	Localisation : Rue de Gousainville Alignement d'arbres : Double alignement d'arbres au Nord de la rue, élément de transition entre la rue et l'espace de loisirs/sport	
36	Localisation : Rue de Gousainville Alignement d'arbres : Double alignement d'arbres au Sud de la rue, marquant la limite Nord des Carreaux	
37	Localisation : Rue Scribe (Est-Ouest) Alignement d'arbres : Triple alignement bordant l'espace public	

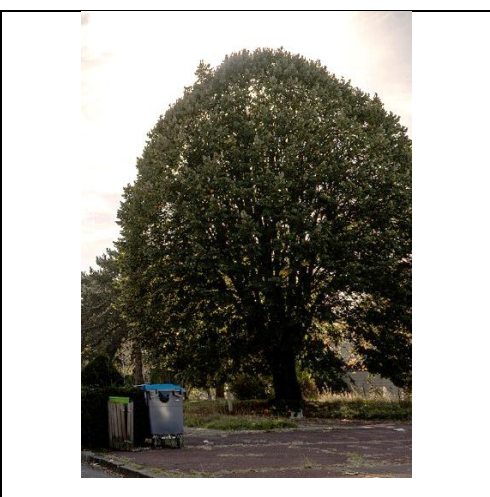
38	Localisation : Rue Jean Racine Alignement d'arbres : Double alignement d'arbres	
39	Localisation : Allée Pierre Corneille Alignement d'arbres : Multiple alignements d'arbres formant un grand mail	
40	Localisation : Rue Scribe (Nord-Sud) Alignement d'arbres : alignements d'arbres	
41	Localisation : Angle Ruelle Fessart/rue du Pressoir Espèce et particularité : Tilleul commun (Tilia x europae), grand individu d'une hauteur de 20-25 m	

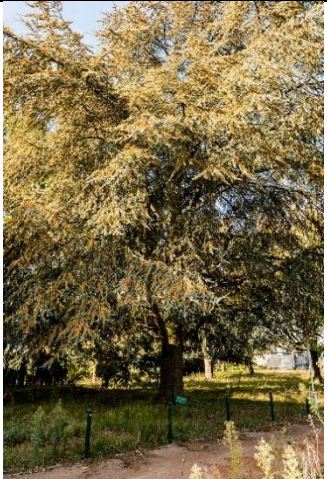
42	Localisation : Angle Ruelle Fessart/rue du Pressoir Espèce et particularité : Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) d'une hauteur de 20-25 m	
43	Localisation : Angle Ruelle Fessart/rue du Pressoir Espèce et particularité : Groupement de 3 Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) d'une hauteur de 20 m au houppier large, favorables à la nidification des oiseaux grâce à quelques cavités. Le bouquet se comporte comme un seul et même sujet.	
44	Localisation : parcelle ruelle du Porche/Rue du Pressoir / Ruelle Barbier Espèce et particularité : Cèdre bleu de l'Atlas (<i>Cedrus atlantica</i>), élancé d'une hauteur de 20-25 m, au comportement forestier.	

45	Localisation : parcelle ruelle du Porche/Rue du Presoir / Ruelle Barbier Espèce et particularité : Erable sycomore (Acer pseudoplatanus) d'une hauteur de 20-25 m	
46	Localisation : parcelle ruelle du Porche/Rue du Presoir / Ruelle Barbier Espèce et particularité :	
47	Localisation : parcelle ruelle du Porche/Rue du Presoir / Ruelle Barbier Espèce et particularité :	

48	Localisation : parcelle sente du Coutel/rue Julien Boursier (au nord) Espèce et particularité : sequoia	
----	---	--

49	Localisation : parcelle sente du Coutel/rue Julien Boursier (au sud) Espèce et particularité :	
----	--	--

50	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, dans l'alignement du bâtiment Loge vers l'Est. Espèce et particularité : Tilleul	
----	--	--

51	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord-ouest du bâtiment Aurore Espèce et particularité : Pin	
52	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord-ouest du bâtiment Aurore Espèce et particularité : Cèdre	
53	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord-ouest du bâtiment Aurore Espèce et particularité : Cèdre	

54	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord-ouest du bâtiment Aurore Espèce et particularité : Chêne	
----	--	--

55	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord-ouest du bâtiment Aurore Espèce et particularité : Cèdre de l'Atlas	
----	---	---

56 et 57	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé à l'Ouest du bâtiment Aurore le long de la voie de bouclage Sud Espèce et particularité : 2 pins dont un au triple tronc, inscrits dans un bosquet	
----------------	--	---

58, 59, 60	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au Sud du bâtiment Aurore le long de la voie de bouclage Sud Espèce et particularité : 3 platanes inscrits en un bosquet	
------------------	--	--

61	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au Sud Est du bâtiment Aurore Espèce et particularité : Marronnier	
----	--	---

62	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au Sud Est du bâtiment Aurore Espèce et particularité : Hêtre	
----	---	--

63	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au niveau de l'angle Sud-Est du bâtiment Village Espèce et particularité : pin	
----	--	---

64, 65, 66	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au sud-est du bâtiment Boréal Espèce et particularité : 3 Marronniers, inscrits en un bosquet	
------------------	---	---

67	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord du bâtiment Boréal Espèce et particularité : cèdre	
----	--	--

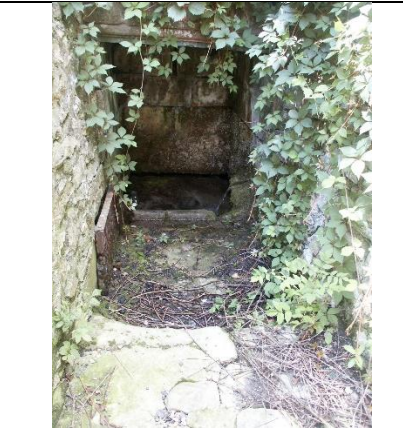
68	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord du bâtiment Boréal Espèce et particularité : cèdre	
----	--	---

69, 70	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé au nord-est du bâtiment Boréal Espèce et particularité : 2 pins parasol	
71, 72, 73	Localisation : Site de l'ancien hôpital Adélaïde Hautval, situé entre le bâtiment crèche et le bâtiment plateau technique Espèce et particularité : 3 pins, inscrits en un bosquet	

Annexe 14 : Liste de patrimoine remarquable *

1	Localisation : Place Aristide Briand Nature : Eglise Saint-Didier. Bâtiment édifié à partir du XIII^e siècle, classé au titre des monuments historiques. ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
2	Localisation : 46 rue de la République Nature : Construction réalisée à la fin du règne de Louis XIII dont la façade (*) est inscrite en 1938 au titre des monuments historiques ☒ Protection totale ☐ Protection partielle La façade (*) rue de la République et la toiture sont à conserver	
3	Localisation : 43 rue de la République Nature : Ecole Marie Curie Protection ☐ Protection totale ☒ Protection partielle Les façades (*) sur les rues de la rue République et la rue du Pressoir ainsi que les volumes de toiture visible depuis ces espaces publics sont à préserver.	
4	Localisation : 32 rue de la République Nature : Mairie, inaugurée en 1906, ayant un caractère historique et à préserver pour la qualité de ses façades (*) (mise en œuvre des matériaux tel que la meulière et des éléments de modénature (**)) ☐ Protection totale ☒ Protection partielle	

5	Localisation : 18 rue Thomas Couture Nature : Ecole Jean Macé ayant un caractère historique ☐ Protection totale ☒ Protection partielle Préservation des éléments et des façades (*) visibles depuis l'espace public.	
6	Localisation : 10 ruelle Dordet Nature : Bâti industriel rénové, réalisé pour accueillir l'ancienne cartonnerie Vessière ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
7	Localisation : Place Alfred Descamps Nature : Cité jardin Le Nord, inauguré en mai 1930 par la compagnie d'assurance Le Nord. Composée de maisons jumelées, elle s'organise autour de la place Alfred Descamps. ☒ Protection totale ☐ Protection partielle L'organisation générale de la cité et chacun des 43 pavillons avec leurs clôtures d'origine sont à préserver pour préserver l'ensemble des caractéristiques visibles depuis l'espace public.	
8	Localisation : 1 boulevard Carnot Nature : Immeuble occupé par la Communauté d'agglomération « Val de France » ☐ Protection totale ☒ Protection partielle La partie ancienne du bâtiment à l'angle de la rue Faidherbe et du boulevard Carnot est à conservé	

9	Localisation : 72 rue Gambetta Nature : Maison individuelle ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
10	Localisation : Ruelle Chauvet Nature : Fontaine Chauvée ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
11	Localisation : 21 et 21 bis rue Jules Ferry Nature : Maison individuelle et son portail d'entrée, ayant un caractère rural, témoin des anciennes activités ayant pris place dans le Village. ☐ Protection totale ☒ Protection partielle La tourelle d'angle, l'annexe mitoyenne au Nord et le portail d'entrée avec ses piliers en briques sont à conserver.	
12	Localisation : 35 rue Gambetta Nature : Maison de maître accompagnée de ses annexes d'angle et de sa clôture (piliers, muret en pierre, ferronnerie) ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	

13	Localisation : 76 rue Gambetta Nature : Maison Sainte Beuve (abritant des locaux administratifs) ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
14	Localisation : 37 rue des neufs arpents Nature : Maison individuelle caractérisé par sa tourelle ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
15	Localisation : 45 rue Julien Boursier Nature : Bâtiment de l'ancienne poste aujourd'hui maison individuelle ☐ Protection totale ☒ Protection partielle Les façades (*) sur rue uniquement sont à préserver.	
16	Localisation : 4 rue du docteur Rampont Nature : Maison individuelle bourgeoise, implantée au cœur d'une vaste propriété arborée, accompagnée de son mur/clôture d'enceinte et de son portail en ferronnerie ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	 

17	Localisation : 60 rue de la République Nature : Maison individuelle bourgeoise accompagnée de son annexe et de son mur d'enceinte. ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
18	Localisation : 77 rue Gambetta Nature : Maison individuelle en meulière, accueillant le « conservatoire de musique » ☐ Protection totale ☒ Protection partielle	
19	Localisation : 4 rue de Chanzy Nature : Maison de maître, accueillant le Foyer Erasme ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
20	Localisation : 112 avenue Pierre Séward Nature : Maison mitoyenne de ville et sa clôture bahut faisant partie d'un ensemble cohérent ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	

21	Localisation : 114 avenue Pierre Sémard Nature : Maison mitoyenne de ville et sa clôture bahut faisant partie d'un ensemble cohérent ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
22	Localisation : 116 avenue Pierre Sémard Nature : Maison mitoyenne de ville et sa clôture bahut faisant partie d'un ensemble cohérent ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
23	Localisation : 118 avenue Pierre Sémard Nature : Maison mitoyenne de ville et sa clôture bahut faisant partie d'un ensemble cohérent ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
24	Localisation : 120 avenue Pierre Sémard Nature : Maison mitoyenne de ville et sa clôture bahut faisant partie d'un ensemble cohérent ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	

25	Localisation : 90 avenue Pierre Séward Nature : Ecole Jean Moulin comportant deux bâtiments caractéristiques de deux époques et de deux courants différents. ☐ Protection totale ☒ Protection partielle	
26	Localisation : 12 rue du Général Archinard Nature : Ancien Négocio de plumes Masson, aujourd'hui maison individuelle ayant un caractère historique ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
27	Localisation : 30 bis avenue de Choiseul Nature : Maison individuelle et sa clôture/portail en ferronnerie ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	

28	Localisation : 6 avenue Daguerre Nature : Maison double, transformé en immeuble collectif ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
29	Localisation : 2 rue du Docteur Rampont Nature : Maison bourgeoise et son mur d'enceinte ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
30	Localisation : 6 rue Julien Boursier Nature : Maison de maître et sa clôture ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	

31	Localisation : 4 rue Julien Boursier Nature : Maison de maître et sa clôture bahut ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
32	Localisation : 7 rue Julien Boursier Nature : Maison de maître et sa clôture bahut ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
33	Localisation : 3 rue Julien Boursier Nature : Maison de ville formant un ensemble avec sa voisine et sa clôture bahut ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
34	Localisation : 5 rue Julien Boursier Nature : Maison de ville formant un ensemble avec sa voisine et sa clôture bahut ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
35	Localisation : 9 rue de Général Archinard Nature : Maison bourgeoise insérée dans une vaste propriété arborée ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	

36	Localisation : 53 rue Gambetta Nature : Maison de ville ayant une façade (*) en pierre caractéristique X Protection totale Protection partielle	
-----------	--	---

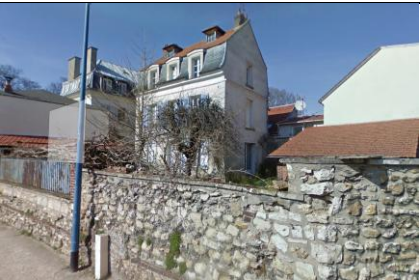
37	Localisation : 77 rue de Paris Nature : Maison bourgeoise en meulière et sa clôture bahut X Protection totale Protection partielle	
-----------	---	---

38	Localisation : 67 – 67 bis rue de Paris Nature : Maison bourgeoise et sa clôture X Protection totale Protection partielle	
-----------	--	--

39	Localisation : 61 rue de Paris Nature : Maison bourgeoise en meulière et sa clôture X Protection totale Protection partielle	
-----------	---	--

40	Localisation : 78 bis rue de Paris Nature : Maison bourgeoise en meulière et sa clôture X Protection totale Protection partielle	
-----------	---	--

41	Localisation : 76 bis rue de Paris Nature : Maison bourgeoise en meulière ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
42	Localisation : 59 rue de Paris Nature : Maison individuelle en meulière ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
43	Localisation : 6 rue de la République Nature : Immeuble ☐ Protection totale ☒ Protection partielle La façade (*) principale sur la rue de la République caractérisée par ses modénatures (*) est à conserver.	
44	Localisation : 38 rue de Paris Nature : Immeuble particulier ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
45	Localisation : 57 rue de la République Nature : Bâtisse au caractère rural, témoin de l'activité s'étant déroulée sur le Village. ☐ Protection totale ☒ Protection partielle La porte cochère (passage permettant d'accéder au cœur de la parcelle) est à préserver.	

46	Localisation : 62 rue de la République Nature : Maison de ville ☐ Protection totale ☒ Protection partielle La façade (*) principale sur la rue de la République caractérisée par ses modénatures (*) est à conserver.	
47	Localisation : 64 rue de la République Nature : Bâtisse au caractère rural, témoin de l'activité s'étant déroulée sur le Village. ☐ Protection totale ☒ Protection partielle La porte cochère (passage permettant d'accéder au cœur de la parcelle) est à préserver.	
48	Localisation : 66 rue de la République Nature : Bâtisse au caractère rural, témoin de l'activité s'étant déroulée sur le Village. ☐ Protection totale ☒ Protection partielle La porte cochère (passage permettant d'accéder au cœur de la parcelle) est à préserver.	
49	Localisation : 82 rue de la République Nature : Maison bourgeoise et son mur/ clôture d'enceinte ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
50	Localisation : 3 rue Gambetta Nature : Maison bourgeoise et son mur/ clôture d'enceinte ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	

51	Localisation : 14 ter rue Gambetta Nature : Immeuble témoignant de l'époque LE MARESQUIER ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
52	Localisation : 65 rue de Paris Nature : Maison bourgeoise et sa clôture ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
53	Localisation : 53 rue Julien Boursier Nature : Immeuble d'angle ☐ Protection totale ☒ Protection partielle La volumétrie générale, la toiture et l'élément de levage sont à préserver.	
54	Localisation : 12 ruelle Dordet Nature : Maison individuelle en meulière ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
55	Localisation : 14 rue Thomas Couture Nature : Immeuble de centre-ville ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	

56	Localisation : 6 rue Chanzy Nature : Maison de bourg ☐ Protection totale ☒ Protection partielle La façade (*) sur la rue de Chanzy, élancée et caractérisée par ses modénatures (*) (corniches) est à préserver.	
57	Localisation : 12 rue Louise Michel Nature : Maison bourgeoise et son portail/piliers d'entrée ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
58	Localisation : 14 rue Louise Michel Nature : Maison de ville ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	
59	Localisation : 60 boulevard Carnot Nature : Maison bourgeoise en meulière et sa clôture bahut ☒ Protection totale ☐ Protection partielle	

Annexe 15 : Zones humides potentielles



Carte des enveloppes de probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE Croult-Engbien-Vieille Mer

