

Département du Val d'Oise (95)

Commune de Soisy-sous-Montmorency



Plan

Local

d'Urbanisme

Modification n° 1 du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Pièce n° 5.1 : Règlement

APPROBATION, VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU 26 JANVIER 2017

MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE 23 JUIN 2022

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	15
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	25
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	36
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD	44
CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI	54
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP	62
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	65
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	67
TITRE IV : LEXIQUE	73
TITRE V : LISTE DES ESSENCES INDIGENES	83
TITRE VI : LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES	87
TITRE VII : ELEMENTS BÂTIS A PROTEGER	95
TITRE VIII : PERIMETRE DE VIGILANCE DU GISEMENT HYDROTHERMAL D'ENGHIEN-LES-BAINS	97

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-2 4° et L. 151- 8 à 42 du code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SOISY-SOUS-MONTMORENCY.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté (...)»

Aucune délibération n'ayant été prise après le 1er janvier 2016, les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 restent applicables au présent règlement.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. - Les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;
2. - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce n°6.2 du présent PLU ;
3. - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé (ZAD),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
4. – Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

Article 3 - Division du territoire en zones

1. - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application des articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme ;
- les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions

de nature à assurer cet objectif au titre de l'article L.151-16 ;

- les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 151-41 du code de l'urbanisme.

2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, composée des secteurs UAa et UAb ; correspondant au centre-ville ;
- la zone UB référée au plan par l'indice UB ; correspondant à une zone d'habitat type individuel dense ;
- la zone UC référée au plan par l'indice UC ; correspondant à une zone d'habitat type collectif ;
- la zone UD référée au plan par l'indice UD ; correspondant à une zone d'habitat type individuel peu dense ;
- la zone UI référée au plan par l'indice UI, composée d'un secteur UIc ; correspondant à une zone d'activités ;
- la zone UP référée au plan par l'indice UP ; correspondant à une zone à urbanisation limitée en raison d'un projet d'aménagement de voies nouvelles ;

3. - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :

- la zone N référée au plan par l'indice N, composée des secteurs Na, Nb et Nc.

Chaque chapitre comporte un corps de règles déclinées sur quatorze articles :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des articles L.141-13 à L.141-15 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article 4 - Application du règlement aux constructions existantes

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard des règles du présent règlement.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Article 5 – Rappels des textes réglementaires et législatifs

Les dispositions du règlement s'appliquent sans préjudice de l'application des lois, règlements, documents, servitudes et prescriptions portant effet en matière d'urbanisme. Sont par ailleurs applicables diverses servitudes de droit public ou privé instituées en application du code civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R.111-27 conformément aux dispositions de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme.

Article R111-2

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à **porter atteinte** à la **salubrité** ou à la **sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

Article R111-4

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à **compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**.*

Article R111-25

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

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

Article R111-26

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable **doit respecter les préoccupations d'environnement** définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est **de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement**.*

Article R111-27

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à **porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains** ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Article 6 – Rappels du régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions à la date d’approbation du présent règlement

Il existe trois permis : le permis de construire, le permis d’aménager et le permis de démolir.

Certains travaux et aménagements doivent être précédés d’une déclaration préalable.

Ce sont la nature, l’importance et la localisation du projet qui déterminent le type de formalité auquel il doit être soumis.

En tout état de cause, tous travaux et aménagements soumis ou non à autorisation doivent respecter les règles d’urbanisme, notamment celles édictées par le PLU.

6.1 Principe général

Le code de l’urbanisme définit dans sa partie réglementaire, au *Livre IV : Régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions – Titre II : Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables*, le régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions.

6.2 Travaux modifiant ou supprimant un élément ayant un intérêt patrimonial ou paysager

Sont soumis à déclaration préalable :

- les travaux ayant pour effet de supprimer ou modifier un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager par le Plan Local d’Urbanisme.

Sont soumis à permis de démolir selon l’article R421-28 du Code de l’urbanisme :

- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d’une construction située dans le champ de visibilité d’un monument historique;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d’une construction située dans le champ de visibilité d’un monument historique défini à l’article L. 621-30-1 du code du patrimoine, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l’architecture et du patrimoine ;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d’une construction située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l’environnement ;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d’une construction identifiée comme devant être protégée par le Plan local d’urbanisme.

Article 7 – Risques Naturels

Plan de Prévention des risques naturels mouvements de terrain :

La commune est notamment exposée aux risques mouvements de terrain liés à la présence d’ouvrages souterrains abandonnés, à la dissolution du gypse et aux glissements de terrain. Un plan de prévention des risques naturels, annexé au présent PLU, a été approuvé le 08/07/2002 afin de prendre en compte ces risques dans l’aménagement. Dans les secteurs exposés, tout aménagement ou utilisation du sol devra respecter les dispositions issues de ce PPRN.

Risques de mouvements de terrains liés aux terrains alluvionnaires compressibles :

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

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

Risques de mouvements de terrains liés aux retrait-gonflement des sols argileux :

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant les 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 » jointe en annexe.

Article 8 - Application du règlement en cas de division (lotissements et permis groupés)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les OAP, dans lesquelles le projet est à appréhender dans son ensemble.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA est divisée en deux secteurs : UAa et UAb.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Le long des voies repérées aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, pour la protection du commerce :

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de constructions, reconstruction ou réhabilitation, à condition d'être destinés au commerce ou à l'artisanat (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble et des passages aux étages).

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Tout aménagement ou extension des constructions protégées, à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.

Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Toute restauration de clôture à condition de préserver et/ou restaurer la composition d'origine.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisés ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (annexé au dossier de PLU) :

Les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRMT en vigueur, servitude d'utilité publique. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées en annexe du présent dossier de PLU.

A l'intérieur de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), annexé au dossier de PLU :

Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics à condition qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, annexé au dossier de PLU :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les zones humides repérées au plan annexé :

Dans les zones humides probables repérées au plan de zonage, avant tout projet d'aménagement, il convient de vérifier le caractère humide de la zone.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et les voies nouvelles de circulation privée, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Pour les voies desservant 4 logements ou moins, les voies et accès devront présenter une largeur circulaire de 4 mètres minimum et ce sur toute la longueur de la voie,
- Pour les voies desservant 5 logements et plus, les voies et accès devront présenter une largeur circulaire de 6 mètres minimum et ce sur toute la longueur de la voie.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont celles figurant aux règlements d'assainissement établis par la Communauté d'Agglomération et le syndicat compétents, et qui sont annexés au présent PLU.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions ou installations doivent respecter le zonage d'assainissement en vigueur ainsi que les prescriptions des règlements correspondants, du Service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (annexés au dossier du PLU).

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

b) Eaux pluviales :

Toute construction ou surface nouvellement imperméabilisée doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte, leur rétention et/ou leur infiltration dans les sols. L'ensemble du dispositif est conçu de manière à maîtriser les eaux pluviales à la parcelle sans rejet au réseau sauf impossibilité dument

justifiée. Dans ce dernier cas, les eaux pluviales non infiltrées seront rejetées à débit régulé tel que défini dans le zonage d'assainissement.

Le recours aux techniques alternatives (noues, fossés, chaussées réservoirs, espaces verts inondables tranchées drainantes,...) et/ou limitant l'imperméabilisation (revêtements perméables, toitures végétalisées...) est à privilégier et à définir en fonction du contexte du site (perméabilité des sols, topographie naturelle, part et type d'espaces verts, risque de pollution des sols...).

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet. Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un dispositif anti-pollution soit par la phytoremédiation soit par un ouvrage spécifique pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés, dans le respect des prescriptions de 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 qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel des dispositions générales : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les OAP, dans lesquelles le projet est à appréhender dans son ensemble.

Les constructions s'implanteront :

- soit sur le retrait de l'alignement graphique indiqué aux documents graphiques s'il existe ;
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, l'isolation par l'extérieur est possible dans la limite d'une épaisseur de 25cm maximum.

Dans le secteur UAa : un débord de 70 cm maximum est autorisé en surplomb du domaine public à partir de 4,30 mètres par rapport au sol fini, sous réserve que la largeur du trottoir soit suffisante. A défaut d'une largeur suffisante, le débord ne pourra surplomber la voirie.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel des dispositions générales : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les OAP, dans lesquelles le projet est à appréhender dans son ensemble.

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique).

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, l'isolation par l'extérieur est possible dans la limite d'une épaisseur de 25cm maximum.

Dans le secteur UAa :

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Dans le secteur OAP n°4 « Centre-Ville » les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives. La marge de recul sera calculée selon les dispositions applicables dans le secteur UAa.

Dans le secteur UAb :

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ($L = H$), avec un minimum de 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/3$), avec un minimum de 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction existante, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Pour les piscines, le bord du bassin de la piscine sera implanté en retrait des limites séparatives avec un recul d'au moins 2,5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel des dispositions générales : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les OAP, dans lesquelles le projet est à appréhender dans son ensemble.

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol peut être portée jusqu'à 100% de la superficie de l'unité foncière à rez-de-chaussée uniquement, pour les constructions destinées au commerce.

Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 45% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol peut être portée jusqu'à 60% de la superficie de l'unité foncière à rez-de-chaussée uniquement, pour les constructions destinées au commerce.

Dans l'ensemble de la zone :

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant l'emprise au sol autorisée sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé des constructions, ouvrages techniques inclus, mais cheminées exclues.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, et comportera au maximum 3 niveaux habitables. Cette hauteur peut être portée à 13 mètres maximum dans le cas où le rez de chaussée comprend des constructions destinées au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat et que la hauteur du rez-de chaussée soit supérieure ou égale à 4 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule : Les matériaux destinés à être recouverts ne seront pas laissés à l'état brut et seront obligatoirement enduits ou peints.

1-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

2-AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Clôtures

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,20 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'une grille métallique de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine. Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduit ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

3-DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, les coffrets des volets roulants, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Chaque emplacement, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,50 mètres
- largeur : 2,60 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Des dimensions supérieures pourront être exigées lorsque les places seront situées en bordure de séparation infranchissable, dans le but de garantir l'accès, l'évolution et le stationnement de chaque véhicule.

Ces caractéristiques minimales s'appliquent également pour chaque place de stationnement couverte nécessaire pour les constructions destinées à de l'habitation.

Des places pour les personnes à mobilité réduite doivent être prévues. Leur nombre doit représenter au minimum 2% du nombre de place total prévu. Ce nombre est arrondi à l'unité supérieur. Les dimensions minimales à respecter pour ces places PRM sont les suivantes :

- longueur : 5,50 mètres,
- largeur : 3,30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Des dimensions supérieures pourront être exigées lorsque les places seront situées en bordure de séparation infranchissable, dans le but de garantir l'accès, l'évolution et le stationnement de chaque véhicule.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre. Le calcul du nombre de place sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les constructions comportant 2 logements et plus, seules les places en accès direct sont comptabilisées.

Constructions destinées à l'habitation :

Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum dont une place couverte par logement.

Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,5 place de stationnement par logement minimum dont une place couverte par logement.

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Il sera créé 1 place maximum par logement.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées aux bureaux :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension :

- Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher destinée aux bureaux est inférieure à 55 m² dans une même construction.
- Pour les constructions dont la surface de plancher destinée aux bureaux est supérieure à 55 m², il sera créé 1 place de stationnement par tranche 55 m² de surface de plancher maximum.

Stationnement vélo dans l'ensemble de la zone :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour toute construction destinée au commerce et à l'artisanat, il sera créé 1 place de stationnement minimum.

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.

Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Dans le secteur UAa :

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à 0,3. Les espaces végétalisés seront composés au moins pour un tiers de pleine terre.

La règle ci-dessus ne s'applique pas au commerce.

Dans le secteur UAb :

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à 0,3.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs comporteront en fonction de leur superficie et de leur configuration les plantations suivantes :

- Si leur surface est égale ou supérieure à 200 m², 1 arbre par tranche entamée de 50 m² avec au moins deux types de plantations dont la moitié est représenté par un arbre de grand développement.
- Si leur surface est comprise entre 100 et 200m² :
 - o 1 arbre de grand développement,
 - o ou 2 arbres de moyen développement,
 - o ou 4 arbres de petit développement,
 - o ou 5 m² de massif arbustif.

Si leur surface est comprise entre 50 et 100m² :

- o 1 arbre de moyen développement,
- o ou 2 arbres de petit développement,
- o ou 2,5m² de massif arbustif.

Si leur surface est inférieure à 50m² :

- o 1 arbre de petit développement,
- o ou 1,5m² de massif arbustif.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Pour la réalisation des espaces de stationnement, les revêtements perméables ou semi perméables seront préférés.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

Les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax autorisé par la réglementation thermique obtenus par : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

GESTION DES DECHETS :

Il devra être prévu pour tout type de construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les constructions destinées à l'habitation de plus de 20 logements, la solution des bornes enterrées sera privilégiée.

ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Les activités nuisantes pour le voisinage, tels que les garages automobile (contrôle technique, concessionnaire, réparation)

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

A l'intérieur de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), annexé au dossier de PLU :

Toute construction non autorisée en UB2

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et :

- que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² ;
- que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage ;
- qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et :

- que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² ;
- que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

L'aménagement des constructions destinées au commerce et à l'artisanat qui ne respectent pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher.

Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Le long des voies repérées aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, pour la protection du commerce :

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de constructions, reconstruction ou réhabilitation, à condition d'être destinés au commerce ou à l'artisanat (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble et des passages d'accès aux étages). Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (annexé au dossier de PLU) :

Les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRMT en vigueur, servitude d'utilité publique. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées en annexe du présent dossier de PLU.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, annexé au dossier de PLU :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

A l'intérieur de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), annexé au dossier de PLU :

Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics à condition qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Dans les zones humides repérées au plan annexé :

Dans les zones humides avérées repérées au plan de zonage, les projets d'aménagement ne doivent pas porter atteinte à ce caractère humide.

Dans les zones humides probables repérées au plan de zonage, avant tout projet d'aménagement, il convient de vérifier le caractère humide de la zone.

Dans la zone de risque fort du périmètre de vigilance du gisement hydrothermal repéré au plan annexé, il convient de se reporter aux prescriptions figurant dans le « Guide de prise en compte du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer dans les documents d'urbanisme ».

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et les voies nouvelles de circulation privée, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Pour les voies desservant 4 logements ou moins, les voies et accès devront présenter une largeur circulaire de 4 mètres minimum et ce sur toute la longueur de la voie,
- Pour les voies desservant 5 logements et plus, les voies et accès devront présenter une largeur circulaire de 6 mètres minimum et ce sur toute la longueur de la voie.

Un seul accès véhicule est autorisé par unité foncière.

VOIRIE

Hors périmètre OAP

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 12 m² de surface de plancher qui, à la date d'approbation

du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans le périmètre des OAP

Les voiries créées respecteront les principes définis dans le schéma d'aménagement de l'OAP, pièce n°4 du PLU.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont celles figurant aux règlements d'assainissement établis par la Communauté d'Agglomération et le syndicat compétents, et qui sont annexés au présent PLU.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions ou installations doivent respecter le zonage d'assainissement en vigueur ainsi que les prescriptions des règlements correspondants, du Service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (annexés au dossier du PLU).

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

b) Eaux pluviales :

Toute construction ou surface nouvellement imperméabilisée doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte, leur rétention et/ou leur infiltration dans les sols. L'ensemble du dispositif est conçu de manière à maîtriser les eaux pluviales à la parcelle sans rejet au réseau sauf impossibilité dument justifiée. Dans ce dernier cas, les eaux pluviales non infiltrées seront rejetées à débit régulé tel que défini dans le zonage d'assainissement.

Le recours aux techniques alternatives (noues, fossés, chaussées réservoirs, espaces verts inondables tranchées drainantes,...) et/ou limitant l'imperméabilisation (revêtements perméables, toitures végétalisées...) est à privilégier et à définir en fonction du contexte du site (perméabilité des sols, topographie naturelle, part et type d'espaces verts, risque de pollution des sols...).

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet. Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un dispositif anti-pollution soit par la phytoremédiation soit par un ouvrage spécifique pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés, dans le respect des prescriptions de 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 qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel des dispositions générales : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les OAP, dans lesquelles le projet est à appréhender dans son ensemble.

Les constructions s'implanteront :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale au retrait de l'alignement graphique indiqué aux documents graphiques s'il existe ;
- soit, en l'absence de règle graphique, en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, d'au moins 4 mètres. La marge de recul sera au moins égale à 6 mètres entre le portail et la porte de garage ou la place de stationnement couverte.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, l'isolation par l'extérieur est possible dans la limite d'une épaisseur de 25cm maximum.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel des dispositions générales : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les OAP, dans lesquelles le projet est à appréhender dans son ensemble.

Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement, les constructions s'implanteront en retrait. La marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/3$), avec un minimum de 1 mètre si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative si la construction existante est implantée sur cette même limite ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les annexes à la construction principale s'implanteront en retrait minimum de 1 mètre.

Au-delà de la bande de 25 mètres sont autorisés :

- les annexes à la construction principale,
- l'extension mineure, dont la hauteur ne pourra excéder celle de la construction existante, que cette dernière soit ou non située au-delà d'une bande 25 mètres à partir de l'alignement. L'extension mineure devra être inférieure à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification.

Ces constructions sont soumises aux mêmes règles d'implantation que dans la première bande.

Dans la bande de 25 mètres et au-delà de la bande de 25 mètres : la distance des constructions aux limites de fond (limites ne joignant pas l'alignement) doit être au moins égale à 6 mètres. Dans ces 6 mètres, sont autorisés les bassins de piscine à condition de respecter la marge de retrait ci-après et les abris de jardins de moins de 5 m². Pour les parcelles donnant sur deux voies (parcelles en angle de rue) le fond de parcelle consistera en la limite opposée au bateau voyer.

Pour les piscines, le bord du bassin de la piscine sera implanté en retrait des limites séparatives avec un recul d'au moins 2,5 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, l'isolation par l'extérieur est possible dans la limite d'une épaisseur de 25cm maximum.

Dans les secteurs d'OAP repérés au plan de zonage, la bande de 25 mètres ne s'applique pas, les constructions s'implanteront en limites séparatives, ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul sera calculée selon les dispositions applicables dans la bande de 25 mètres.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel des dispositions générales : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les OAP, dans lesquelles le projet est à appréhender dans son ensemble.

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée ;
- pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé des constructions, ouvrages techniques inclus, mais cheminées exclues.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° et à 7 m à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;
- aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule : Les matériaux destinés à être recouverts ne seront pas laissés à l'état brut et seront obligatoirement enduits ou peints.

1-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Pour les constructions nouvelles

En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU

En cas d'aménagement, et d'extension avec ou sans surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tant dans les volumes, matériaux et couleurs. Elles pourront également contribuer à la mise en valeur d'un bâtiment médiocre.

Dans les opérations groupées :

Toiture

Les toitures des extensions seront identiques à celles des bâtiments originels du premier permis de construire à l'exception des vérandas.

Les toitures présenteront 2 ou 4 pans. Des exceptions pourront être autorisées pour les toitures terrasses sous réserve de présenter une insertion paysagère de qualité.

Percements

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine du premier permis de construire. Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique. Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Hors opérations groupées :

Toiture

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.

Les toitures présenteront 2 ou 4 pans. Des exceptions pourront être autorisées pour les toitures terrasses sous réserve de présenter une insertion paysagère de qualité.

Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

Parements

Les murs des bâtiments seront de couleur sobre en harmonie avec le paysage urbain dans lesquels ils s'inscrivent.

2-AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Dans les opérations groupées :

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,20 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures du premier permis de construire devront être préservées ou refaites à l'identique. Dans le cas où le premier permis ne ferait pas mention de clôtures, les règles applicables sont celles prévues dans le paragraphe « Hors opérations groupées ».

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage ;
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage ;
- Soit d'une clôture d'aspect bois.

Hors opérations groupées :

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,20 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments (grille verticale, avec ou sans festonnage) perméables à la vue ; les grilles ne devront pas être doublées de matériaux occultant de types panneaux de bois, brande, haies artificielles, cannis, toile,...) ;
- Soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre ;
- Soit d'un mur plein en pierre apparente ou murs enduits.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage ;
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage ;
- Soit d'une clôture d'aspect bois.

3-DISPOSITIONS DIVERSES :

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, les coffrets des volets roulants, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,50 mètres
- largeur : 2,60 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Des dimensions supérieures pourront être exigées lorsque les places seront situées en bordure de séparation infranchissable, dans le but de garantir l'accès, l'évolution et le stationnement de chaque véhicule.

Ces caractéristiques minimales s'appliquent également pour chaque place de stationnement couverte nécessaire pour les constructions destinées à de l'habitation.

Des places pour les personnes à mobilité réduite doivent être prévues. Leur nombre doit représenter au minimum 2% du nombre de place total prévu. Ce nombre est arrondi à l'unité supérieure. Les dimensions minimales à respecter pour ces places PRM sont les suivantes :

- longueur : 5,50 mètres,
- largeur : 3,30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Des dimensions supérieures pourront être exigées lorsque les places seront situées en bordure de séparation infranchissable, dans le but de garantir l'accès, l'évolution et le stationnement de chaque véhicule.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre. Le calcul du nombre de place sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les constructions comportant 2 logements et plus, seules les places en accès direct sont comptabilisées.

Constructions destinées à l'habitation :

Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum, dont une au moins sera couverte.

Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,5 place de stationnement par logement minimum dont une place couverte par logement.

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Il sera créé 1 place par logement.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées aux bureaux :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension d'une construction existante :

- Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher destinée aux bureaux est inférieure à 55 m² dans une même construction.
- Pour les constructions dont la surface de plancher destinée aux bureaux est supérieure à 55 m², il sera créé 1 place de stationnement par tranche 55 m² de surface de plancher maximum.

Stationnement vélo dans l'ensemble de la zone :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour toute construction destinée au commerce et à l'artisanat, il sera créé 1 place de stationnement minimum.

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.

Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature,

- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à 0,4. Les espaces végétalisés seront composés d'au moins 75 % de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs comporteront en fonction de leur superficie et de leur configuration les plantations suivantes :

- Si leur surface est égale ou supérieure à 200 m², 1 arbre par tranche entamée de 50 m² avec au moins deux types de plantations dont la moitié est représenté par un arbre de grand développement.
- Si leur surface est comprise entre 100 et 200m² :
 - o 1 arbre de grand développement,
 - o ou 2 arbres de moyen développement,
 - o ou 4 arbres de petit développement,
 - o ou 5 m² de massif arbustif.
- Si leur surface est comprise entre 50 et 100m² :
 - o 1 arbre de moyen développement,
 - o ou 2 arbres de petit développement,
 - o ou 2,5m² de massif arbustif.
- Si leur surface est inférieure à 50m² :
 - o 1 arbre de petit développement,
 - o ou 1,5m² de massif arbustif.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Pour la réalisation des espaces de stationnement, les revêtements perméables ou semi perméables seront préférés.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UB2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

Les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax autorisé par la réglementation thermique obtenus par : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

GESTION DES DECHETS :

Il devra être prévu pour tout type de construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers sur l'unité foncière.

Pour les constructions destinées à l'habitation de plus de 20 logements, la solution des bornes enterrées sera privilégiée.

ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRE A LA ZONE UC

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

A l'intérieur de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), annexé au dossier de PLU :

Toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article UC2.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Le long des voies repérées aux documents graphiques, au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, pour la protection du commerce :

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de constructions, reconstruction ou réhabilitation, à condition d'être destinés au commerce ou à l'artisanat (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble et des passages d'accès aux étages). Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

A l'intérieur de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), annexé au dossier de PLU :

Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics à condition qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, annexé au dossier de PLU :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les zones humides repérées au plan annexé :

Dans les zones humides probables repérées au plan de zonage, avant tout projet d'aménagement, il convient de vérifier le caractère humide de la zone.

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et les voies nouvelles de circulation privée, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Pour les voies desservant 4 logements ou moins, les voies et accès devront présenter une largeur circulaire de 4 mètres minimum et ce sur toute la longueur de la voie,
- Pour les voies desservant 5 logements et plus, les voies et accès devront présenter une largeur circulaire de 6 mètres minimum et ce sur toute la longueur de la voie.

ACCES

Un seul accès véhicule est autorisé par unité foncière.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont celles figurant aux règlements d'assainissement établis par la Communauté d'Agglomération et le syndicat compétents, et qui sont annexés au présent PLU.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions ou installations doivent respecter le zonage d'assainissement en vigueur ainsi que les prescriptions des règlements correspondants, du Service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (annexés au dossier du PLU).

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

b) Eaux pluviales :

Toute construction ou surface nouvellement imperméabilisée doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte, leur rétention et/ou leur infiltration dans les sols. L'ensemble du dispositif est conçu de manière à maîtriser les eaux pluviales à la parcelle sans rejet au réseau sauf impossibilité dûment justifiée. Dans ce dernier cas, les eaux pluviales non infiltrées seront rejetées à débit régulé tel que défini dans le zonage d'assainissement.

Le recours aux techniques alternatives (noues, fossés, chaussées réservoirs, espaces verts inondables tranchées drainantes,...) et/ou limitant l'imperméabilisation (revêtements perméables, toitures végétalisées...) est à privilégier et à définir en fonction du contexte du site (perméabilité des sols, topographie naturelle, part et type d'espaces verts, risque de pollution des sols...).

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet. Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un dispositif anti-pollution soit par la phytoremédiation soit par un ouvrage spécifique pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés, dans le respect des prescriptions de 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 qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale au retrait de l'alignement graphique indiqué aux documents graphiques s'il existe ;
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, d'au moins 6 mètres.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, l'isolation par l'extérieur est possible dans la limite d'une épaisseur de 25cm maximum.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en limites séparatives, ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Pour les piscines, le bord du bassin de la piscine sera implanté en retrait des limites séparatives avec un recul d'au moins 2,5 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, l'isolation par l'extérieur est possible dans la limite d'une épaisseur de 25cm maximum.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé des constructions, ouvrages techniques inclus, mais cheminées exclues.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule : Les matériaux destinés à être recouverts ne seront pas laissés à l'état brut et seront obligatoirement enduits ou peints.

En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

1-AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Clôtures

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,20 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'une grille métallique de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduit ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, les coffrets des volets roulants, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,50 mètres
- largeur : 2,60 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Des dimensions supérieures pourront être exigées lorsque les places seront situées en bordure de séparation infranchissable, dans le but de garantir l'accès, l'évolution et le stationnement de chaque véhicule.

Ces caractéristiques minimales s'appliquent également pour chaque place de stationnement couverte nécessaire pour les constructions destinées à de l'habitation.

Des places pour les personnes à mobilité réduite doivent être prévues. Leur nombre doit représenter au minimum 2% du nombre de place total prévu. Ce nombre est arrondi à l'unité supérieur. Les dimensions minimales à respecter pour ces places PRM sont les suivantes :

- longueur : 5,50 mètres,
- largeur : 3,30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Des dimensions supérieures pourront être exigées lorsque les places seront situées en bordure de séparation infranchissable, dans le but de garantir l'accès, l'évolution et le stationnement de chaque véhicule.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre. Le calcul du nombre de place sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les constructions comportant 2 logements et plus, seules les places en accès direct sont comptabilisées.

Constructions destinées à l'habitation :

Pour toute construction, il sera créé 2 places de stationnement minimum dont une sera couverte.

Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,5 place de stationnement par logement minimum dont une au moins sera couverte.

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Il sera créé 1 place par logement.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées aux bureaux :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension :

- Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher destinée aux bureaux est inférieure à 55 m² dans une même construction.
- Pour les constructions dont la surface de plancher destinée aux bureaux est supérieure à 55 m², il sera créé 1 place de stationnement par tranche 55 m² de surface de plancher maximum.

Stationnement vélo dans l'ensemble de la zone :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour toute construction destinée au commerce et à l'artisanat, il sera créé 1 place de stationnement minimum.

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.

Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente

maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à 0,4. Les espaces végétalisés seront composés d'au moins 50 % de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs comporteront en fonction de leur superficie et de leur configuration les plantations suivantes :

- Si leur surface est égale ou supérieure à 200 m², 1 arbre par tranche entamée de 50 m² avec au moins deux types de plantations dont la moitié est représenté par un arbre de grand développement.
- Si leur surface est comprise entre 100 et 200m² :
 - o 1 arbre de grand développement,
 - o ou 2 arbres de moyen développement,
 - o ou 4 arbres de petit développement,
 - o ou 5 m² de massif arbustif.
- Si leur surface est comprise entre 50 et 100m² :
 - o 1 arbre de moyen développement,
 - o ou 2 arbres de petit développement,
 - o ou 2,5m² de massif arbustif.
- Si leur surface est inférieure à 50m² :
 - o 1 arbre de petit développement,
 - o ou 1,5m² de massif arbustif.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Pour la réalisation des espaces de stationnement, les revêtements perméables ou semi perméables seront préférés.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

ARTICLE UC15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

Les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax autorisé par la réglementation thermique obtenus par : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

GESTION DES DECHETS :

Il devra être prévu pour tout type de construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les constructions destinées à l'habitation de plus de 20 logements, la solution des bornes enterrées sera privilégiée.

ARTICLE UC16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Les constructions destinées à l'industrie

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Les activités nuisantes pour le voisinage, tels que les garages automobile (contrôle technique, concessionnaire, réparation)

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées au commerce à condition qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et :

- que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² ;
- que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage ;
- qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.

Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et :

- que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² ;
- que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation.

Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher, uniquement à l'arrière des constructions.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (annexé au dossier de PLU) :

Les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRMT en vigueur, servitude d'utilité publique. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées en annexe du présent dossier de PLU.

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et les voies nouvelles de circulation privée, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Pour les voies desservant 4 logements ou moins, les voies et accès devront présenter une largeur circulaire de 4 mètres minimum et ce sur toute la longueur de la voie,
- Pour les voies desservant 5 logements et plus, les voies et accès devront présenter une largeur circulaire de 6 mètres minimum et ce sur toute la longueur de la voie.

ACCES

Un seul accès véhicule est autorisé par unité foncière.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 12 m² de surface de plancher qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont celles figurant aux règlements d'assainissement établis par la Communauté d'Agglomération et le syndicat compétents, et qui sont annexés au présent PLU.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions ou installations doivent respecter le zonage d'assainissement en vigueur ainsi que les prescriptions des règlements correspondants, du Service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (annexés au dossier du PLU).

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

b) Eaux pluviales :

Toute construction ou surface nouvellement imperméabilisée doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte, leur rétention et/ou leur infiltration dans les sols. L'ensemble du dispositif est conçu de manière à maîtriser les eaux pluviales à la parcelle sans rejet au réseau sauf impossibilité dument justifiée. Dans ce dernier cas, les eaux pluviales non infiltrées seront rejetées à débit régulé tel que défini dans le zonage d'assainissement.

Le recours aux techniques alternatives (noues, fossés, chaussées réservoirs, espaces verts inondables tranchées drainantes,...) et/ou limitant l'imperméabilisation (revêtements perméables, toitures végétalisées...) est à privilégier et à définir en fonction du contexte du site (perméabilité des sols, topographie naturelle, part et type d'espaces verts, risque de pollution des sols...).

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet. Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un dispositif anti-pollution soit par la phytoremédiation soit par un ouvrage spécifique pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés, dans le respect des prescriptions de 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 qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel des dispositions générales : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques avec un minimum de 4 mètres. Le retrait sera au moins de 6 mètres entre le portail et la porte de garage ou la place de stationnement couverte.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, l'isolation par l'extérieur est possible dans la limite d'une épaisseur de 25cm maximum.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel des dispositions générales : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement les constructions s'implanteront en retrait. La marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ($L = H$), avec un minimum de 7 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/3$), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative si la construction existante est implantée sur cette même limite ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les annexes à la construction principale n'excédant pas 12 m² s'implanteront en retrait minimum de 1 mètre.

Au-delà de la bande de 25 mètres sont autorisés :

- les annexes à la construction principale,
- l'extension mineure, dont la hauteur ne pourra excéder celle de la construction existante, que cette dernière soit ou non située au-delà d'une bande 25 mètres à partir de l'alignement. L'extension mineure devra être inférieure à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification.

Ces constructions sont soumises aux mêmes règles d'implantation que dans la première bande.

Dans la bande de 25 mètres et au-delà de la bande de 25 mètres : la distance des constructions aux limites de fond (limites ne joignant pas l'alignement) doit être au moins égale à 8 mètres. Dans ces 8 mètres, sont autorisés les bassins de piscine à condition de respecter la marge de retrait ci-après et les abris de jardins de moins de 5 m².

Pour les parcelles donnant sur deux voies (parcelles en angle de rue) le fond de parcelle consistera en la limite opposée au bateau voyer.

Pour les piscines, le bord du bassin de la piscine sera implanté en retrait des limites séparatives avec un recul d'au moins 2,5 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, l'isolation par l'extérieur est possible dans la limite d'une épaisseur de 25cm maximum.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Rappel des dispositions générales : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 25% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour l'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé des constructions, ouvrages techniques inclus, mais cheminées exclues.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° et à 7 m à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule : Les matériaux destinés à être recouverts ne seront pas laissés à l'état brut et seront obligatoirement enduits ou peints.

1-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Pour les constructions nouvelles

En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU

En cas d'aménagement, et d'extension avec ou sans surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tant dans les volumes, matériaux et couleurs. Elles pourront également contribuer à la mise en valeur d'un bâtiment médiocre.

Dans les opérations groupées :

Toiture

Les toitures des extensions seront identiques à celles des bâtiments originels du premier permis de construire à l'exception des vérandas.

Les toitures présenteront 2 ou 4 pans. Des exceptions pourront être autorisées pour les toitures terrasses sous réserve de présenter une insertion paysagère de qualité.

Percements

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine du premier permis de construire. Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique. Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Hors opérations groupées :

Toiture

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.

Les toitures présenteront 2 ou 4 pans. Des exceptions pourront être autorisées pour les toitures terrasses sous réserve de présenter une insertion paysagère de qualité.

Percements

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

Parements

Les murs des bâtiments seront de couleur sobre en harmonie avec le paysage urbain dans lesquels ils s'inscrivent.

2-AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Dans les opérations groupées :

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,20 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures du premier permis de construire devront être préservées ou refaites à l'identique. Dans le cas où le premier permis ne ferait pas mention de clôtures, les règles applicables sont celles prévues dans le paragraphe « *Hors opérations groupées* ».

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage ;
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage ;
- Soit d'une clôture d'aspect bois.

Les clôtures entre les propriétés seront préférentiellement des clôtures perméables (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Hors opérations groupées :

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,20 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments (grille verticale, avec ou sans festonnage) perméables à la vue ; les grilles ne devront pas être doublées de matériaux occultant de types panneaux de bois, brande, haies artificielles, cannis, toile,...) ;
- Soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre.
- Soit un mur plein en pierre apparente ou murs enduits.

Les clôtures entre les propriétés seront préférentiellement des clôtures perméables (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ces éléments permettront l'accès de la petite faune à la parcelle.

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage ;
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage ;
- Soit d'une clôture d'aspect bois.

3-DISPOSITIONS DIVERSES :

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, les coffrets des volets roulants, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,50 mètres
- largeur : 2,60 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Des dimensions supérieures pourront être exigées lorsque les places seront situées en bordure de séparation infranchissable, dans le but de garantir l'accès, l'évolution et le stationnement de chaque véhicule.

Ces caractéristiques minimales s'appliquent également pour chaque place de stationnement couverte nécessaire pour les constructions destinées à de l'habitation.

Des places pour les personnes à mobilité réduite doivent être prévues. Leur nombre doit représenter au minimum 2% du nombre de place total prévu. Ce nombre est arrondi à l'unité supérieur. Les dimensions minimales à respecter pour ces places PRM sont les suivantes :

- longueur : 5,50 mètres,
- largeur : 3,30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Des dimensions supérieures pourront être exigées lorsque les places seront situées en bordure de séparation infranchissable, dans le but de garantir l'accès, l'évolution et le stationnement de chaque véhicule.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre. Le calcul du nombre de place

sera arrondi au chiffre supérieur.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions comportant 2 logements et plus, seules les places en accès direct sont comptabilisées.

Constructions destinées à l'habitation :

Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum dont une au moins sera couverte.

Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,5 place de stationnement par logement minimum dont une place couverte par logement.

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Il sera créé 1 place par logement.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées aux bureaux :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension d'une construction existante :

- Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher destinée aux bureaux est inférieure à 55 m² dans une même construction.
- Pour les constructions dont la surface de plancher destinée aux bureaux est supérieure à 55 m², il sera créé 1 place de stationnement par tranche 55 m² de surface de plancher maximum.

Stationnement vélo dans l'ensemble de la zone :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour toute construction destinée au commerce et à l'artisanat, il sera créé 1 place de stationnement minimum.

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à 0,5. Les espaces végétalisés seront composés d'au moins 75 % de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs comporteront en fonction de leur superficie et de leur configuration les plantations suivantes :

- Si leur surface est égale ou supérieure à 200 m², 1 arbre par tranche entamée de 50 m² avec au moins deux types de plantations dont la moitié est représenté par un arbre de grand développement.
- Si leur surface est comprise entre 100 et 200m² :
 - o 1 arbre de grand développement,
 - o ou 2 arbres de moyen développement,
 - o ou 4 arbres de petit développement,
 - o ou 5 m² de massif arbustif.
- Si leur surface est comprise entre 50 et 100m² :
 - o 1 arbre de moyen développement,
 - o ou 2 arbres de petit développement,
 - o ou 2,5m² de massif arbustif.
- Si leur surface est inférieure à 50m² :
 - o 1 arbre de petit développement,
 - o ou 1,5m² de massif arbustif.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Pour la réalisation des espaces de stationnement, les revêtements perméables ou semi perméables seront préférés.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UD2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

ARTICLE UD15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

Les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax autorisé par la réglementation thermique obtenus par : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

GESTION DES DECHETS :

Il devra être prévu pour tout type de construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les constructions destinées à l'habitation de plus de 20 logements, la solution des bornes enterrées sera privilégiée.

ARTICLE UD16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux commerces.

La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension à condition que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UI2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (annexé au dossier de PLU) :

Les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRMT en vigueur, servitude d'utilité publique. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées en annexe du présent dossier de PLU.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, annexé au dossier de PLU :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UI3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles applicables en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont celles figurant aux règlements d'assainissement établis par la Communauté d'Agglomération et le syndicat compétents, et qui sont annexés au présent PLU.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions ou installations doivent respecter le zonage d'assainissement en vigueur ainsi que les prescriptions des règlements correspondants, du Service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (annexés au dossier du PLU).

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

b) Eaux pluviales :

Toute construction ou surface nouvellement imperméabilisée doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte, leur rétention et/ou leur infiltration dans les sols. L'ensemble du dispositif est conçu de manière à maîtriser les eaux pluviales à la parcelle sans rejet au réseau sauf impossibilité dument justifiée. Dans ce dernier cas, les eaux pluviales non infiltrées seront rejetées à débit régulé tel que défini dans le zonage d'assainissement.

Le recours aux techniques alternatives (noues, fossés, chaussées réservoirs, espaces verts inondables tranchées drainantes,...) et/ou limitant l'imperméabilisation (revêtements perméables, toitures végétalisées...) est à privilégier et à définir en fonction du contexte du site (perméabilité des sols, topographie naturelle, part et type d'espaces verts, risque de pollution des sols...).

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet. Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un dispositif anti-pollution soit par la phytoremédiation soit par un ouvrage spécifique pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie sont vivement encouragés, dans le respect des prescriptions de 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 qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale au retrait de l'alignement graphique indiqué aux documents graphiques s'il existe ;
- soit en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, d'au moins 6 mètres.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, l'isolation par l'extérieur est possible dans la limite d'une épaisseur de 25cm maximum.

Règle supplémentaire dans le secteur U1c :

Les constructions pourront également s'implanter à l'alignement. Les autres règles de l'article UI6 restent inchangés et s'appliquent en U1c.

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ($L = H$), avec un minimum de 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit en limites séparatives soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, l'isolation par l'extérieur est possible dans la limite d'une épaisseur de 25cm maximum.

ARTICLE UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 60% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur Ulc :

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé des constructions, ouvrages techniques inclus, mais cheminées exclues.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;

ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule : Les matériaux destinés à être recouverts ne seront pas laissés à l'état brut et seront obligatoirement enduits ou peints.

En application des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets des concessionnaires, les coffrets des volets roulants, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

ARTICLE UI12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,50 mètres

- largeur : 2,60 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Des dimensions supérieures pourront être exigées lorsque les places seront situées en bordure de séparation infranchissable, dans le but de garantir l'accès, l'évolution et le stationnement de chaque véhicule.

Ces caractéristiques minimales s'appliquent également pour chaque place de stationnement couverte nécessaire pour les constructions destinées à de l'habitation.

Des places pour les personnes à mobilité réduite doivent être prévues. Leur nombre doit représenter au minimum 2% du nombre de place total prévu. Ce nombre est arrondi à l'unité supérieur. Les dimensions minimales à respecter pour ces places PRM sont les suivantes :

- longueur : 5,50 mètres,
- largeur : 3,30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Des dimensions supérieures pourront être exigées lorsque les places seront situées en bordure de séparation infranchissable, dans le but de garantir l'accès, l'évolution et le stationnement de chaque véhicule.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre. Le calcul du nombre de place sera arrondi au chiffre supérieur.

Pour les constructions comportant 2 logements et plus, seules les places en accès direct sont comptabilisées.

Constructions destinées à l'habitation :

Pour toute construction, il sera créé 2 places de stationnement minimum dont une au moins sera couverte.

Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,5 place de stationnement par logement minimum dont une place couverte par logement.

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Il sera créé 1 place maximum par logement.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées aux bureaux :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension :

- Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher destinée aux bureaux est inférieure à 55 m² dans une même construction.
- Pour les constructions dont la surface de plancher destinée aux bureaux est supérieure à 55 m², il sera créé 1 place de stationnement par tranche 55 m² de surface de plancher maximum

Stationnement vélo dans l'ensemble de la zone :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou

à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour toute construction destinée au commerce et à l'artisanat, il sera créé 1 place de stationnement minimum.

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et en rez-de-chaussée.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.

Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature,
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité,
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction nouvelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, changements de destination et extensions par surélévation des constructions existantes.

En secteur UI :

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à 0,3. Les espaces végétalisés seront composés d'au moins 25 % de pleine terre.

En secteur UIc :

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à 0,4. Les espaces végétalisés seront composés d'au moins 50 % de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs comporteront en fonction de leur superficie et de leur configuration les plantations suivantes :

- Si leur surface est égale ou supérieure à 200 m², 1 arbre par tranche entamée de 50 m² avec au moins deux types de plantations dont la moitié est représenté par un arbre de grand développement.
- Si leur surface est comprise entre 100 et 200m² :
 - o 1 arbre de grand développement,
 - o ou 2 arbres de moyen développement,
 - o ou 4 arbres de petit développement,
 - o ou 5 m² de massif arbustif.
- Si leur surface est comprise entre 50 et 100m² :
 - o 1 arbre de moyen développement,
 - o ou 2 arbres de petit développement,
 - o ou 2,5m² de massif arbustif.
- Si leur surface est inférieure à 50m² :
 - o 1 arbre de petit développement,
 - o ou 1,5m² de massif arbustif.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche entamée de 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Pour la réalisation des espaces de stationnement, les revêtements perméables ou semi perméables seront préférés.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

ARTICLE UI15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

Les efforts réalisés se traduisent par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax autorisé par la réglementation thermique obtenus par : l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, surfaces vitrées et protections solaires adaptées à l'orientation, traitement de tous les ponts thermiques...

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

GESTION DES DECHETS :

Il devra être prévu pour tout type de construction (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Pour les constructions destinées à l'habitation de plus de 20 logements, la solution des bornes enterrées sera privilégiée.

ARTICLE UI16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation du sol ne répondant pas aux conditions fixées dans l'article UP.2

ARTICLE UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et dépôts à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières.

L'édification de pylônes et ouvrages, à condition qu'ils soient nécessaires au transport de l'énergie électrique comme les ouvrages électriques de haute et très haute tension.

Dans les zones humides repérées au plan annexé :

Dans les zones humides probables repérées au plan de zonage, avant tout projet d'aménagement, il convient de vérifier le caractère humide de la zone.

ARTICLE UP3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions ou installations doivent respecter les prescriptions des règlements correspondants, du Service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (annexés au dossier du PLU).

ARTICLE UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP12 – STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à 0,3. Les espaces végétalisés seront composés d'au moins 75 % de pleine terre.

ARTICLE UP15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UP16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

**TITRE III :
DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone naturelle N est divisée en trois secteurs, Na, Nb et Nc.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'habitation
Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
Les constructions destinées aux bureaux
Les constructions destinées au commerce
Les constructions destinées à l'artisanat
Les constructions destinées à l'industrie
Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement
Les carrières
Les décharges
Les dépôts de toute nature
Le stationnement des caravanes
L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Na :

Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités agricoles et forestières, à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.

L'aménagement des constructions existantes à condition de respecter le milieu.

Dans les secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain au Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (annexé au dossier de PLU) :

Les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRMT en vigueur, servitude d'utilité publique. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées en annexe du présent dossier de PLU.

Dans la zone Nb :

L'aménagement des constructions existantes à condition de respecter le milieu.

Les aménagements légers de promenade à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'un aménagement paysager qualitatif.

Dans la zone Nc :

L'aménagement des constructions existantes à condition de respecter le milieu.

Les aménagements légers de promenade à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'un aménagement paysager qualitatif, notamment pour l'hippodrome et pour la future avenue du Parisis.

Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

Dans l'ensemble de la zone N :

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, annexé au dossier de PLU :

Toute construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article N2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Dans les zones humides repérées au plan annexé :

Dans les zones humides probables repérées au plan de zonage, avant tout projet d'aménagement, il convient de vérifier le caractère humide de la zone.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité. Cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAU

Les règles applicables en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont celles figurant aux règlements d'assainissement établis par la Communauté d'Agglomération et le syndicat compétents, et qui sont annexés au présent PLU.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions ou installations doivent respecter le zonage d'assainissement en vigueur ainsi que les prescriptions des règlements correspondants, du Service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (annexés au dossier du PLU).

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement pourra être soumis à des conditions particulières de prétraitement.

b) Eaux pluviales :

Toute construction ou surface nouvellement imperméabilisée doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte, leur rétention et/ou leur infiltration dans les sols. L'ensemble du dispositif est conçu de manière à maîtriser les eaux pluviales à la parcelle sans rejet au réseau.

Le recours aux techniques alternatives (noues, fossés, chaussées réservoirs, espaces verts inondables tranchées drainantes, récupération d'eau de pluie...) et/ou limitant l'imperméabilisation (revêtements perméables, toitures végétalisées...) est à privilégier et à définir en fonction du contexte du site (perméabilité des sols, topographie naturelle, part et type d'espaces verts, risque de pollution des sols...).

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ETEMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur Na :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, d'une distance au moins égale à 10 mètres.

Dans les secteurs Nb et Nc :

Les constructions s'implanteront :

- soit à une distance de l'alignement au moins égale au retrait de l'alignement graphique indiqué aux documents graphiques s'il existe ;
- soit à l'alignement de la voie,
- soit en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

ARTICLE N7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

La marge de recul sera au moins égale à la hauteur de la façade de la construction ($L = H$).

Dans les secteurs Nb et Nc :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit en limites soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs Nb et Nc :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Dans les secteurs Nb et Nc :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Préambule : Les matériaux destinés à être recouverts ne seront pas laissés à l'état brut et seront obligatoirement enduits ou peints.

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage. Elles seront perméables à la libre circulation de la faune (maintien d'un espace de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture).

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle, en dehors de la voie publique.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 80% de l'unité foncière.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article N2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

ARTICLE N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle

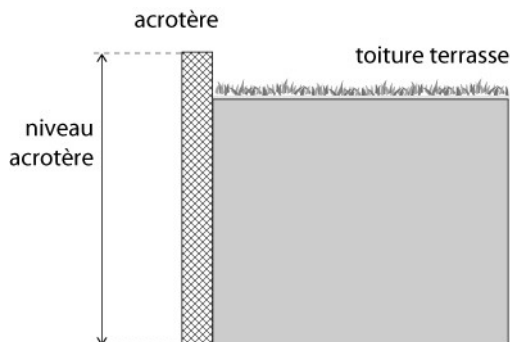
ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle

TITRE IV : LEXIQUE

ACROTÈRE :

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton.



ALIGNEMENT :

L'alignement est la limite entre une unité foncière et une voie ou emprise publique et privée.

ANNEXES :

Les annexes sont les constructions en dur, distinctes de toute autre construction existante ou projetée (c'est-à-dire ne faisant pas corps avec celle-ci). Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...). Les garages ne sont pas compris dans les annexes.

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.

ARBRE :

Végétal ligneux de taille élevée, dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur.

Un arbre est dit de "haute tige" dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur et que son tronc a une circonférence de 30 centimètres à 1,30 mètre du sol.

Afin de concourir à la protection des sujets, en dehors des raisons de sécurité, d'état phytosanitaire ou encore de gêne grave apportée à un bâtiment existant (désordres, privation de lumière), il est précisé que l'élagage ou le rabattage drastique sont assimilés à un abattage, pour l'application du présent règlement.

BANDE CONSTRUCTIBLE :

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions.

BÂTIMENT PRINCIPAL :

La construction qualifiée de bâtiment principal correspond à celle qui accueille une ou plusieurs des cinq destinations et sous-destinations des articles R. 151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme

BBIO :

Le Bbio ou Besoin Bioclimatique caractérise le besoin en énergie des composantes liées à la conception du bâti (chauffage, refroidissement et éclairage). Il est sans unité.

BBIO MAX :

Le Bbiomax est la valeur maximale à ne pas dépasser par le projet (valeur variable en fonction du projet).

COEFFICIENT DE BIOTOPE :

Le coefficient de biotope est alors le rapport entre la somme des surfaces pondérées et la surface totale de l'unité foncière.

Modalités de calcul du coefficient de biotope :

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

Description de la surface	Coefficient pondérateur
Les espaces verts de pleine terre (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune)	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)	0,8
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)	0,6
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)	0,4
Les toitures végétalisées intensives (substrat épais, avec une plantation diversifiée d'au moins deux strates)	0,7
Les toitures végétales extensives (substrat peu épais, avec une plantation peu diversifiée, par exemple de Sedum)	0,4
Le verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m (végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m)	0,4

En cas de toitures végétalisées, afin de permettre la gestion des eaux pluies courantes, un substrat de 20 cm minimum est à prévoir.

CONSTRUCTION :

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Toute construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ayant une existence physique et une existence légale.

DESTINATIONS DES LOCAUX :

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Construction destinée à l'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service et les résidences.

Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une ported'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

L'hébergement hôtelier est constitué des hôtels, motels, pensions de famille, internats et résidences services (à l'exclusion des résidences services destinées aux séniors).

Construction destinée aux bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement. Cette destination intègre les constructions destinées aux professions libérales.

Construction destinée au commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions dédiées à la restauration, les cafés-bars et les garages.

Construction destinée à l'artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Sont notamment incluses dans cette destination les boulangeries.

Construction destinée à l'industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à la fonction d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Construction destinée à l'exploitation agricole et/ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) ;
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...), les cabinets médicaux et les laboratoires d'analyse médicale, les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ;
- les parcs d'exposition ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERALE ET ESPACES VERTS :

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le P.L.U. inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception dans le cadre d'un permis de construire à titre précaire.

Conformément à l'article L152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de

validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende. Ils sont énumérés dans la liste ci-après.

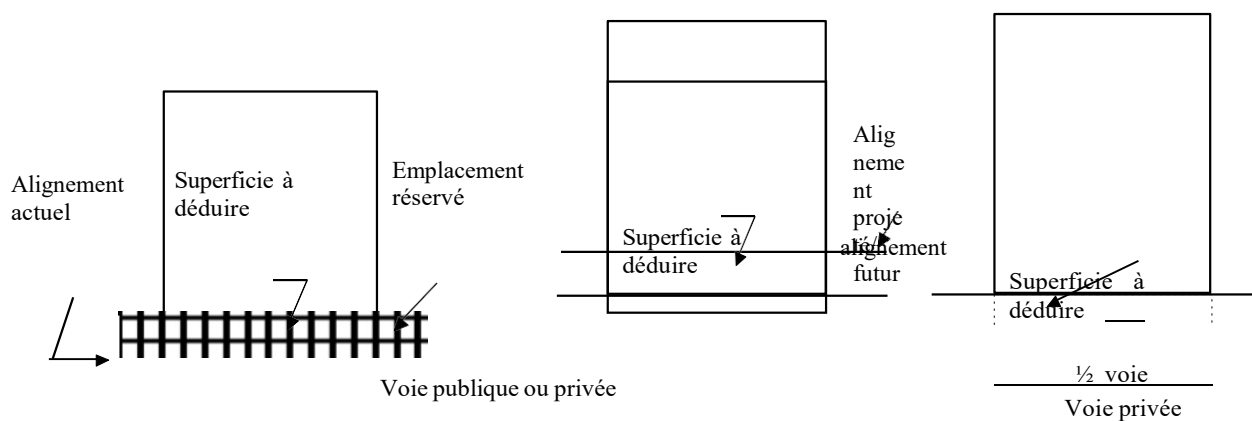
EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol (article R.420-1 du code de l'urbanisme) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements

La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



ESPACES LIBRES :

Les espaces libres sont les espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions.

Ils s'expriment par le rapport en pourcentage entre la surface sur laquelle ne s'exerce pas l'emprise au sol des constructions et la surface du terrain.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES :

Conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

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

ESPACES VEGETALISES :

Les espaces végétalisés correspondent à la part d'espaces libres non occupés par les aménagements de voirie, les accès véhicules et piétons, les places et aires de stationnement en surface. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux.

ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES :

Voir la liste présentée au titre VI du présent règlement.

FACADE :

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

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

INSTALLATIONS CLASSEES OU INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76- 663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso". Le régime d'enregistrement a été mis en place au niveau législatif par l'ordonnance du 11 juin 2009. Le décret du 14 avril 2010 précise les procédures applicables dans ce cadre.

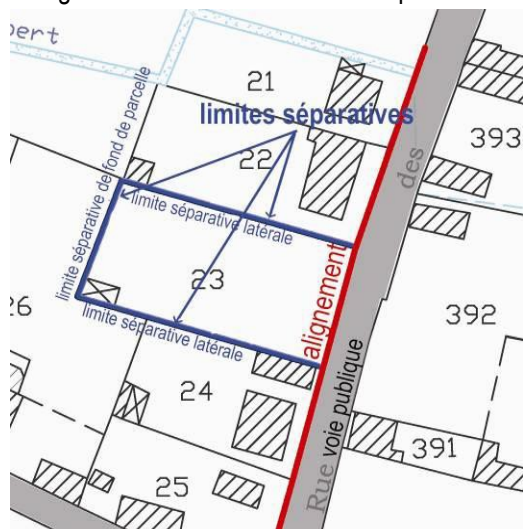
JOUR DE SOUFFRANCE :

Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant

passer que la lumière, pas la vue).

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE :

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.



Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

MARGE DE RECU :

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement comptée en tout point d'un bâtiment par rapport à l'alignement ou à la limite séparative la plus proche. Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les saillies, débords de toiture, balcons...

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul 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...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

MUR AVEUGLE :

Est considéré comme aveugle tout mur :

- Entièrement maçonné ;
- Percé de jours de souffrance ;
- Percé de pavés de verre.

PATRIMOINE BATI REMARQUABLE :

Les documents graphiques du règlement identifient les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture), espaces publics, monuments, sites et secteurs que le PLU protège, met en valeur ou requalifie en application de L151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le titre VII du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLU et précise leur localisation.

PLEINE TERRE :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique et permettent notamment le raccordement

de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

SAILLIES :

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrement de baies, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires...La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

SURELEVATION :

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER :

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

UNITES FONCIERES :

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

TERRAIN NATUREL :

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

VOIES :

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

**TITRE V : LISTE
DES ESSENCES
INDIGENES**

Le présent règlement fait référence, notamment à l'article 13, aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable de lutter contre les espèces invasives et de ne pas les planter ou favoriser leur expansion.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Acer pseudoplatanus* (érable sycomore)
- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Fraxinus excelsior* (frêne commun)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Salix purpurea* (saule pourpre)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Sambucus nigra* (sureau à grappes)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Lauréole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discrète
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1,5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseiller rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VI/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/V	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc



Acer campestre



Calluna Vulgaris



Daphne laureola



euonymus Europaeus



Fagus sylvatica



Humulus lupulus



ilex aquifolium



Juniperus communis



laurus nobilis



Ligustrum vulgare



Lonicera xylosteum



Populus tremula



Populus tremula1



Prunus avium



Prunus avium2



Prunus cerasus



Prunus spinosa



Rhamnus catharticus



Rhamnus catharticus1



Ribes nigrum



Ribes nigrum2



Ribes rubrum



Ribes-uva-crispa-total



Rosa arvensis



Rosa arvensis2



Rosa canina



Rosa agrestis



rosa-rubiginosa



Rubus fruticosus (sens large)



Rubus idaeus



Salix viminalis



Sambucus nigra



Sambucus nigra1



sambucus nigra2



Viburnum-opulus

TITRE VI : LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

La liste dans le tableau ci-après expose les espèces exotiques envahissantes ou invasives d'Île-de-France. Il s'agit de l'état des connaissances en 2014, extrait du document suivant :

FILOCHE S., RAMBAUD M., BEYLOT A., HENDOUX F. *Catalogue de la flore vasculaire d'Île-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version complète 2a / avril 2014*. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2014. 195 p.

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 mascarin), 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.

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif / indice
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	5
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renoué de Bohème	5
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	5
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	4
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	4
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	4
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	4
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	4
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo	3
<i>Acer negundo</i> L. subsp. <i>negundo</i>	Erable negundo	3
<i>Amaranthus hybridus</i> L., 1753	Amarante hybride	3
<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	Amarante hybride	3
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1876	Armoise des frères Verlot	3
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David	3
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist, 1943	Vergerette du Canada	3
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke, 1888	Fraisier d'Inde	3
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle	3
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra	3
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	3
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour	3
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs	3
<i>Juncus tenuis</i> Willd., 1799	Jonc grêle	3
<i>Juncus tenuis</i> subsp. <i>tenuis</i>	Jonc grêle	3
<i>Oenothera biennis</i> L., 1753	Onagre bisannuelle	3
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli, 1875	Onagre à sépales rouges	3
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	3
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique	3
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap	3
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	3
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre	3
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles lancéolées	3
<i>Symphotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster de Virginie	3
<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de saule	3
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	2
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère	2

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif / indice
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs	2
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon	2
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	2
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense	2
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada	2
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié	2
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	2
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour	2
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	2
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	2
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	2
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	2
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	2
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	2
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté	2
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise	2
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	2
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs	2
<i>Rhododendron ponticum</i> subsp. <i>baeticum</i> (Boiss. & Reut.) Hand.-Mazz., 1909	.	2
<i>Amaranthus albus</i> L., 1759	Amarante blanche	1
<i>Amaranthus blitoides</i> S.Watson, 1877	Amarante fausse-blette	1
<i>Amaranthus blitum</i> L., 1753	Amarante livide	1
<i>Amaranthus blitum</i> subsp. <i>emarginatus</i> (Moq. ex Uline & W.L.Bray) Carretero, Muñoz Garm. & Pedrol, 1987	Amarante échançrée	1
<i>Amaranthus deflexus</i> L., 1771	Amarante couchée	1
<i>Amaranthus graecizans</i> L., 1753	Amarante africaine	1
<i>Amaranthus graecizans</i> subsp. <i>silvestris</i> (Vill.) Brenan, 1961	Amarante des bois	1
<i>Amaranthus retroflexus</i> L., 1753	Amarante réfléchie	1
<i>Ammi majus</i> L., 1753	Ammi élevé	1
<i>Ammi majus</i> L. subsp. <i>majus</i>	Ammi élevé	1
<i>Armoracia rusticana</i> G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1800	Raifort	1
<i>Artemisia absinthium</i> L., 1753	Absinthe	1
<i>Artemisia annua</i> L., 1753	Armoise annuelle	1
<i>Arum italicum</i> Mill., 1768	Arum d'Italie	1
<i>Barbarea intermedia</i> Boreau, 1840	Barbarée intermédiaire	1
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	Alysson blanc	1

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif / indice
<i>Bromus diandrus subsp. maximus</i> (Desf.) Soó, 1972	Brome raide	1
<i>Bromus inermis</i> Leyss., 1761	Brome sans-arêtes	1
<i>Bromus madritensis</i> L., 1755	Brome de Madrid	1
<i>Bunias orientalis</i> L., 1753	Bunias d'Orient	1
<i>Carex divisa</i> Huds., 1762	Laïche divisée	1
<i>Centaurea stoebe</i> L., 1753	Centaurée du Rhin	1
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L., 1753	Chénopode fausse-ambroisie	1
<i>Chenopodium bonus-henricus</i> L., 1753	Chénopode du bon Henri	1
<i>Chimaphila umbellata</i> (L.) W.P.C.Barton, 1817	Pyrole en ombelle	1
<i>Colutea arborescens</i> L., 1753	Baguenaudier	1
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronquist, 1943	Vergerette de Buenos Aires	1
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine commune	1
<i>Dianthus caryophyllus</i> L., 1753	Oeillet giroflée	1
<i>Doronicum plantagineum</i> L., 1753	Doronic à feuilles de plantain	1
<i>Dysphania botrys</i> (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode botryde	1
<i>Dysphania pumilio</i> (R.Br.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode couché	1
<i>Eragrostis minor</i> Host, 1809	Eragrostis faux-pâturin	1
<i>Erodium moschatum</i> (L.) L'Hér., 1789	Bec-de-grue musqué	1
<i>Euphorbia lathyris</i> L., 1753	Euphorbe des jardins	1
<i>Euphorbia maculata</i> L., 1753	Euphorbe à feuilles tachées	1
<i>Foeniculum vulgare</i> Mill., 1768	Fenouil commun	1
<i>Foeniculum vulgare subsp. vulgare</i>	Fenouil commun	1
<i>Foeniculum vulgare var. vulgare</i>	Fenouil commun	1
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav., 1795	Galinsoga à petites fleurs	1
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav., 1798	Galinsoga cilié	1
<i>Goodyera repens</i> (L.) R.Br., 1813	Goodyère rampante	1
<i>Hirschfeldia incana</i> (L.) Lagr.-Foss., 1847	Hirschfeldie grisâtre	1
<i>Hirschfeldia incana</i> (L.) Lagr.-Foss. subsp. <i>incana</i>	Hirschfeldie grisâtre	1
<i>Hyssopus officinalis</i> L., 1753	Hysope	1
<i>Inula helenium</i> L., 1753	Inule grande aunée	1
<i>Isatis tinctoria</i> L., 1753	Pastel des teinturiers	1
<i>Juglans regia</i> L., 1753	Noyer commun	1
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Aubour faux-ébénier	1
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik. subsp. <i>anagyroides</i>	Aubour faux-ébénier	1
<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à larges feuilles	1
<i>Lepidium densiflorum</i> Schrad., 1832	Passerage à fleurs serrées	1

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif / indice
<i>Lepidium didymum</i> L., 1767	Corne-de-cerf didyme	1
<i>Lepidium draba</i> L., 1753	Passerage drave	1
<i>Lepidium graminifolium</i> L., 1759	Passerage à feuilles de graminée	1
<i>Lepidium graminifolium</i> L. subsp. <i>graminifolium</i>	Passerage à feuilles de graminée	1
<i>Lepidium latifolium</i> L., 1753	Passerage à feuilles larges	1
<i>Lepidium virginicum</i> L., 1753	Passerage de Virginie	1
<i>Lolium multiflorum</i> Lam., 1779	Ivraie multiflore	1
<i>Lomelosia argentea</i> (L.) Greuter & Burdet, 1985	Scabieuse argentée	1
<i>Matricaria discoidea</i> DC., 1838	Matricaire fausse-camomille	1
<i>Medicago sativa</i> L. subsp. <i>sativa</i>	Luzerne cultivée	1
<i>Medicago sativa</i> subsp. <i>media</i> (Pers.) Schübler & G.Martens, 1834	Luzerne bâtarde	1
<i>Melissa officinalis</i> L., 1753	Mélisse officinale	1
<i>Onobrychis viciifolia</i> Scop., 1772	Sainfoin	1
<i>Onobrychis viciifolia</i> subsp. <i>viciifolia</i>	Sainfoin	1
<i>Oxalis corniculata</i> L., 1753	Oxalide corniculée	1
<i>Oxalis dillenii</i> Jacq., 1794	Oxalide de Dillénus	1
<i>Oxalis fontana</i> Bunge, 1835	Oxalide des fontaines	1
<i>Poa infirma</i> Kunth, 1816	Paturin grêle	1
<i>Polycarpon tetraphyllum</i> (L.) L., 1759	Polycarpon à quatre feuilles	1
<i>Polypogon monspeliensis</i> (L.) Desf., 1798	Polypogon de Montpellier	1
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc	1
<i>Populus x canescens</i> (Aiton) Sm., 1804	Peuplier grisard	1
<i>Portulaca oleracea</i> L., 1753	Pourpier cultivé	1
<i>Portulaca oleracea</i> L. subsp. <i>oleracea</i>	Pourpier cultivé	1
<i>Potentilla recta</i> L., 1753	Potentille dressée	1
<i>Prunus padus</i> L., 1753	Cerisier à grappes	1
<i>Prunus padus</i> L. subsp. <i>padus</i>	Cerisier à grappes	1
<i>Prunus x fruticans</i> Weihe, 1826	Prunellier à gros fruits	1
<i>Pyrola chlorantha</i> Sw., 1810	Pyrole à fleurs verdâtres	1
<i>Quercus pyrenaica</i> Willd., 1805	Chêne des Pyrénées	1
<i>Reseda alba</i> L., 1753	Réséda blanc	1
<i>Rostraria cristata</i> (L.) Tzvelev, 1971	Koélérie fausse-fléole	1
<i>Rumex patientia</i> L., 1753	Epinard-oseille	1
<i>Rumex scutatus</i> L., 1753	Oseille ronde	1
<i>Salvia verticillata</i> L., 1753	Sauge verticillée	1
<i>Saponaria officinalis</i> L., 1753	Saponaire officinale	1

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif / indice
<i>Scutellaria altissima</i> L., 1753	Scutellaire élevée	1
<i>Sinapis alba</i> L., 1753	Moutarde blanche	1
<i>Sisymbrium altissimum</i> L., 1753	Sisymbre élevé	1
<i>Sisymbrium irio</i> L., 1753	Vélaret	1
<i>Sisymbrium loeselii</i> L., 1755	Sisymbre de Loesel	1
<i>Sisymbrium orientale</i> L., 1756	Sisymbre d'Orient	1
<i>Sorbus domestica</i> L., 1753	Cormier	1
<i>Tanacetum parthenium</i> (L.) Sch.Bip., 1844	Grande camomille	1
<i>Taxus baccata</i> L., 1753	If	1
<i>Tragus racemosus</i> (L.) All., 1785	Bardanette à grappes	1
<i>Trifolium hybridum</i> L. subsp. <i>hybridum</i>	Trèfle hybride	1
<i>Tripleurospermum inodorum</i> Sch.Bip., 1844	Matricaire inodore	1
<i>Tulipa sylvestris</i> L., 1753	Tulipe des bois	1
<i>Tulipa sylvestris</i> L. subsp. <i>sylvestris</i>	Tulipe des bois	1
<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale	1
<i>Veronica filiformis</i> Sm., 1791	Véronique filiforme	1
<i>Veronica peregrina</i> L., 1753	Véronique voyageuse	1
<i>Veronica persica</i> Poir., 1808	Véronique de Perse	1
<i>Vicia pannonica</i> Crantz, 1769	Vesce de Hongrie	1
<i>Vicia pannonica</i> subsp. <i>striata</i> (M.Bieb.) Nyman, 1878	Vesce striée	1
<i>Vicia sativa</i> L. subsp. <i>sativa</i>	Vesce cultivée	1

TITRE VII : ELEMENTS BÂTIS A PROTEGER

ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont les suivants :

1. Place de l'Eglise : Eglise de Soisy-sous-Montmorency
2. 4-10 rue Carnot : maisons
3. 4-8 rue Carnot : clôture
4. 14-18 rue Carnot : clôture
5. 1 avenue du Général de Gaulle : maison
6. 4 rue Jean Mermoz : maison
7. Place de Verdun : maison
8. 2 rue d'Eaubonne – 1-7 Chemin du Parc : clôture
9. Chemin du Parc : clôture
10. 1 rue du Puits Grenet : maisons
11. 1-5 rue du Puits Grenet : clôture
12. 14 rue du Puits Grenet : maison
13. 12-14 rue du Puits Grenet : clôture
14. 11 rue du Puits Grenet : maison
15. 10 rue d'Andilly : maison
16. 2-6 rue Marin : clôture

**TITRE VIII : PERIMETRE DE
VIGILANCE DU GISEMENT
HYDROTHERMAL
D'ENGHIEN-LES-BAINS**



Carte des périmètres de vigilance du gisement hydrothermal d'Enghien-Les-Bains

