Plan Local D'URBANISME

De Saint-Leu-la-Forêt

4. RÈGLEMENT

Dossier approuvé en Conseil Municipal le 28 mars 2017
Modification n°1 approuvée en Conseil Municipal le 20 novembre 2018
Mise à jour du PLU le 17 février 2020
Mise à jour du PLU le 23 novembre 2020
Modification n°2 approuvée en Conseil Municipal le 9 février 2021

Saint-Leu la-Forêt
Une histoire, un avenir

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT-LEU-LA-FORÊT

ACTIPOLIS
POUR DES VISIONS CONSTRUCTIVES

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES **4**

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan et portée du règlement 5

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 5

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones 7

ARTICLE 4 - Adaptations mineures 9

ARTICLE 5 – Dispositions spécifiques applicables à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement 10

ARTICLE 6 - Dispositions diverses 10

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U » **12**

CHAPITRE UA – Zone du centre-ville 13

CHAPITRE UB – Zone à caractère essentiellement résidentiel, plus ou moins dense 40

CHAPITRE UC – Zone destinée principalement aux équipements publics et/ou aux ensembles d'habitat de plus grande hauteur 65

CHAPITRE UD – Zone en mutation 88

CHAPITRE UE – Zone destinée à accueillir un centre aquatique intercommunal 105

CHAPITRE UR – Zone correspondant aux secteurs urbanisés situés en limites immédiates du massif forestier 117

CHAPITRE UI – Zone destinée aux activités économiques 139

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES « N » **157**

CHAPITRE N – Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent 158

TITRE IV - ANNEXES **167**

I. Définitions 168

II. Isolation acoustique des constructions contre le bruit des transports terrestres 198

III. Liste des éléments du patrimoine paysager recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 218

IV. Liste des éléments du patrimoine bâti recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 222

V. Fiche technique « Gypse » 225

VI. Emplacements réservés 226

VII. Espaces Boisés Classés (EBC) 227

VIII. Les linéaires commerciaux 228

IX. Gestionnaires des servitudes 229

X. Énergie solaire 230

XI. Classification des voies 233

XII. Gestion des déchets 234

XIII. Retrait gonflement des sols argileux 247

XIV. Liste des espèces exotiques envahissantes en Île-de-France 242

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN ET PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint-Leu-la-Forêt.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À l'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

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

1) Le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) définit les règles d'occupation et d'utilisation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R111-2, R111-4, R111-5 et R111-6, R111-26, R111-25 et R111-27 du code de l'urbanisme.

2) Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- L.424-1 relatifs aux périmètres de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ;
- L.102-13 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- L.111-1-6 et L.111-1-7 relatif aux routes à grande circulation.

3) S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

- **les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** localisées et répertoriées en pièce n° 6 du dossier de PLU ;
- **les périmètres de Droit de Préemption Urbain** et d'espaces naturels sensibles, figurant dans les pièces annexes du PLU ;
- **les règlements de lotissements :**

  Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

  Toutefois, lorsqu'une majorité des co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après une décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

  Aucun lotissement de plus de 10 ans n'a souhaité maintenir ses propres règles. C'est donc le présent règlement qui s'applique.

- **La règlementation sur l'archéologie préventive :** La réglementation sur l'archéologie préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (loi n° 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

- **La Loi de lutte contre les exclusions** (juillet 2000) : il ne pourra être exigée plus d'une place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'État.

- **Les zones de bruit le long des voies de transports terrestres (routières et ferrées) :**

  Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application de l'arrêté préfectoral n° 01-097 du 10 mai 2001 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustiques. Le détail des tronçons concernés est donné en annexe II du présent règlement.

  Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les constructions d'enseignement.

- **Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle**.

- **Le règlement Local de Publicité (RLP),** en vigueur.

- **Le règlement municipal de voirie** en vigueur.

4) Rappels :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Article 682 du code civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner* ».

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones, selon 3 catégories : Urbaine (U), A Urbaniser (AU) et Naturelle (N), précisées, le cas échéant, par des sous-secteurs.

Le découpage figure sur le « plan de zonage » dans le dossier de PLU.

1) **Les zones urbaines,** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter. On distingue :

UA	Zone du centre-ville. Cette zone comprend en outre 4 secteurs : - **UAa :** Centre-ville historique ; - **UAb :** Centre-ville élargi ; - **UAc :** Secteur en mutation autour de la gare ; - **UAd :** Secteur de mutation en centre-ville – îlot Croix-Blanche.
UB	Zone à dominante résidentielle comprenant 3 secteurs de densité variable : - **UBa :** Zone à dominante d'habitat individuel ; - **UBb :** Zone d'habitat plus diffus ; - **UBc :** Zone d'habitat dense ou groupé.
UC	Zone destinée principalement aux équipements publics et/ou aux ensembles d'habitat collectif de plus grande hauteur, comprenant 4 secteurs : - **UCa :** Zone mixte ; - **UCb :** Zone réservé aux équipements (le Rosaire) ; - **UCc :** Zone correspondant au Parc des sports ; - **UCd :** Secteur de mutation en frange du boulevard André Brémont (RD 502).
UD	Zone d'habitat dense en développement. Elle correspond à une partie de l'emprise de l'ex 5ème avenue, située en limite du boulevard André Brémont
UE	Zone destinée à accueillir un centre aquatique intercommunal bénéficiant d'une insertion écologique et paysagère soignée dans un cadre largement boisé.
UR	Zone correspondant aux secteurs urbanisés situés en limites immédiates du massif forestier.
UI	Zone destinée principalement aux activités économiques.

2) **La zone naturelle et forestière,** repérée sur les documents graphiques par le sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans la zone naturelle les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

N	Zone Naturelle. Cette zone comprend en outre 1 secteur : Na, correspondant à l'emprise de l'ex 5ème Avenue.

CHAQUE ZONE COMPORTE UN CORPS DE REGLES ORGANISEES EN 16 ARTICLES.

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
~~Article 5~~	~~Superficie minimale des terrains constructibles~~ Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations en matière de réalisation de stationnements
Article 13	Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
~~Article 14~~	~~Coefficient d'occupation du sol~~ Supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014
Article 15	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

LE PLAN DE ZONAGE COMPREND EGALEMENT :

- **LE PLU RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES :**

  - aux installations et équipements d'intérêt général ;

  - à la création de voies, de chemins piétonniers ou l'aménagement d'espaces publics.

  Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans de règlement graphique, dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.
  Les règles applicables figurent en annexe VI du présent règlement.

- **LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES (EBC) :**

  Les terrains boisés classés à protéger sont repérés sur les documents graphiques, **en application des dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.**
  Les règles applicables figurent en annexe VII du présent règlement.

- **LE PLU IDENTIFIE LES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES :**

  En effet, conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage ou les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
  Ces éléments sont identifiés dans les annexes III et IV du présent règlement. Ils renvoient à des fiches « patrimoine », descriptives.

- **LE REGLEMENT EST COMPLETE PAR DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) POUR CERTAINS SECTEURS DU TERRITOIRE COMMUNAL.**

  Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ;

- visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES

APPLICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT EN CAS DE LOTISSEMENT OU DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE (Cf. Article R.151-21)

À l'exception de la zone UD, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Il en va de même en ce qui concerne les lots issus d'une division primaire au sens de l'article R.442-1-a du code de l'urbanisme.

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément aux articles L111-15 et du Code de l'urbanisme, *« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ».*

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

Lorsque la construction a été détruite depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111-15 du code de l'urbanisme).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction de la construction pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

DISPOSITION POUR LES BÂTIMENTS EN MEULIERE

La démolition d'un bâtiment en meulière est strictement interdite sauf en cas de délabrement du bâtiment.

DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENERGETIQUE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

INSTALLATIONS CLASSEES (ICPE)

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration :** pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Autorisation :** pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- **Enregistrement :** pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009. La législation des installations classées confère à l'État (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation); de contrôle et de sanction.

ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

REGLE GENERALE

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ont été définies sur Saint-Leu-la-Forêt au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (article L.152-1 du Code de l'Urbanisme).

ZONE UA

Caractère de la zone UA	*La zone UA désigne le centre-ville de la commune de Saint-Leu-la-Forêt. Elle comporte 4 secteurs distincts : UAa, UAb, UAc et UAd.* ***UAa :*** *C'est le cœur historique constitué par la trame urbaine la plus ancienne, localisée autour des rues de Paris, du Général Leclerc et Pasteur. Le tissu urbain se caractérise par des densités importantes en front de rue et la concentration de fonctions centrales composées de commerces, d'habitat et d'équipements publics.* ***UAb :*** *Il concerne des secteurs limitrophes de l'hypercentre, inclus dans le périmètre du centre-ville.* ***UAc :*** *C'est le secteur englobant les abords de la gare, de part et d'autre de la voie ferrée. Il présente d'importantes possibilités d'évolution et vise à privilégier des projets de renouvellement urbain en vue de la valorisation du site bien desservi par les transports en commun.* ***UAd*** *: Secteur de mutation en centre-ville (Îlot Croix-Blanche). Il s'agit d'un îlot au cœur du centre-ville situé le long de la rue du Général Leclerc. Il vise à privilégier des projets de renouvellement urbain.*

Rappels	**Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :** • L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du conseil municipal n° 07-06-06 du 5 juillet 2007. • Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 421.18 et suivants du code de l'urbanisme. • La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou forestières.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité artisanale établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une caravane ou de camping-cars non habités dans des constructions et remises constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexes III et IV du présent règlement.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UA1,

1) **<u>Sous réserve des conditions particulières cumulatives suivantes</u> :**

Dans les 4 secteurs UA sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à destination d'activités artisanales, à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.
- Les établissements et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Dans les secteurs pour lesquels un **linéaire commercial** obligatoire figure sur les documents graphiques, les constructions sont autorisées à condition que leur rez-de-chaussée soit affecté à des activités commerciales, de services, à des services publics ou d'intérêt collectif, à des bureaux ou à des activités artisanales. Cette obligation ne concerne pas les parties communes et les accès nécessaires au fonctionnement de la construction.
- Le changement de destination des locaux situés au rez-de-chaussée dans les **« linéaires commerciaux »** identifiés sur les documents graphiques, vers une destination autre que commerciale, de services, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, bureaux et activités artisanales.

- **En zones UAb et UAc uniquement :**

  Dans les opérations comportant 5 à 10 logements, au moins 50% du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'État.

  Dans les opérations comportant plus de 10 logements, au moins 30% du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'État.

  Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.

  Sont concernées les constructions neuves et les extensions de plus de 30% de la surface de plancher de constructions existantes.

  Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface de plancher dédiée au logement.

- Les dépôts d'hydrocarbure compléments des chaufferies, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'ils n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- La reconstruction à l'identique des constructions dans le respect des dispositions générales.

2) <u>Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous</u> :

- **<u>Protection des éléments remarquables figurant en annexe III et IV du présent règlement</u>**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L.151-19 du CU dont la liste figure en annexes **III et IV**, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe **IV**). En outre, les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti.

- **<u>Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres</u>**
  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- ***<u>La pollution des sols</u>***

  Sur les sites potentiellement pollués (Cf. sites recensés dans la base de données BASIAS), tout changement d'usage de ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

- ***Gypse***

  Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (pièce n° 7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse**.** Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

  - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;

  - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe V (Fiche technique Gypse) du présent règlement (p214).

- ***Les alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de deux mètres de profondeur***

  Dans les terrains alluvionnaires compressibles, repérés sur le plan des annexes diverses (pièce n° 7.1), les constructeurs font précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement. Dans ces mêmes terrains, sont proscrits l'aménagement des sous-sols et l'assainissement individuel.

- ***Retrait-gonflement des sols argileux***

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

- ***Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages***

  Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de prendre toute disposition pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent pas les inonder.

- ***Les sites archéologiques.***

  Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan des sites archéologiques.

ARTICLE UA3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au minimum un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Au sens du présent règlement, les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Les accès nouveaux au niveau des carrefours des voies publiques sont interdits (bords d'emprise jusqu'à 6 mètre des axes).

Les accès nouveaux le long des voies de seconde catégorie (routes intercommunales), jusqu'à 10 mètres de l'axe des carrefours sont interdits.

Les accès nouveaux le long des voies de troisième catégorie (voies communales), jusqu'à 8 mètres de l'axe des carrefours sont interdits.

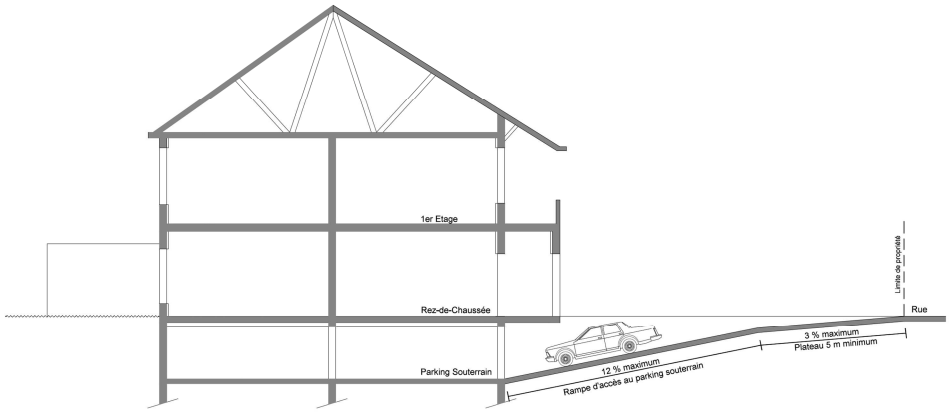
Le pétitionnaire devra se reporter au « règlement communal de voirie » en vigueur annexé au PLU, ainsi qu'à l'annexe XI « Classification des voies » du présent règlement. L'annexe XI est complété d'un schéma expliquant les modalités de calcul des distances par rapport aux axes des carrefours.

Les accès débouchant dans les aménagements de sécurité, des dispositifs de signalisations et dans les passages piétons sont interdits.

La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum de 3,5 m.

En **UAa, UAb, UAc et UAd**, un plateau d'au moins 5 m de long devra être réalisé au niveau de l'accès des pentes menant aux stationnements souterrains. La pente des rampes d'accès au parking souterrain ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 3% maximum pour le plateau de 5 mètres débouchant sur la voie publique ;
- 12% maximum au-delà.



2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m. De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 3 et 5 logements ;
- 7 m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne devront pas avoir une longueur supérieure à 40 m et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout terrain nu desservi par une voie privée ou publique ouverte à la circulation automobile existante à la date d'approbation du présent PLU est constructible à condition que cette voie présente une largeur minimale de 3,50 m.

Tout terrain nu desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, d'une largeur comprise entre 2,5 m et 3,5 m, présentant déjà au moins un accès automobile utilisé par une propriété bâtie, et existante à la date d'approbation du présent PLU, est constructible.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont pas assujettis à ces règles :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;

- les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un accès adapté aux besoins et usages qu'ils doivent supporter.

ARTICLE UA4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales, partout où le réseau d'eaux usées existe.
Si le réseau séparatif n'est pas mis en place, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

a) Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

b) <u>Eaux usées</u>

- **Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif**

  Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

  Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

  L'évacuation des eaux résiduaires " industrielles " et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

  Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

- **Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif**

  Le pétitionnaire doit étudier la faisabilité d'un assainissement non collectif respectant les articles 29 et 30 du règlement sanitaire départemental du Val-d'Oise approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 1979, modifié par arrêtés préfectoraux des 25 janvier 1985, 22 janvier 1992, 7 février 1996.

  Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier. Le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

c) <u>Eaux pluviales</u>

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter, et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou le réseau hydraulique de surface.

Trois principes favorisant une gestion dite « alternative » des eaux pluviales sont à rechercher et à appliquer :

- limitation des surfaces imperméabilisées,

- stockage par aménagements et ouvrages spécifiques,

- infiltration des eaux pluviales (fossés drainants, noues, épandage, etc.), partout où le terrain le permet.

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Le stockage doit également favoriser l'utilisation de l'eau (pour l'arrosage notamment).

La possibilité d'infiltration dépend de la nature du terrain. Le pétitionnaire peut donc être amené à étudier la nature de son terrain pour vérifier la solution technique qu'il prévoit.

Dans les zones gypsifères, le renvoi des eaux pluviales vers des exutoires créés (de type puisards) présente des risques. Ces risques sont très variables suivant la position l'épaisseur et l'état des différentes couches de terrain.

Le renvoi des eaux pluviales vers des réseaux publics n'est accepté que dans la mesure où les terrains présentent des caractéristiques particulières : zone gypsifère, terrains tourbeux, marno-argileux ou gorgés d'eau, ou contraintes techniques spécifiques.

A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, un ouvrage de régulation est à étudier. Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 2 l/s en fonction de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale).

Le pétitionnaire devra fournir les éléments d'information et notes de calcul relatif au rejet des eaux pluviales au service assainissement.

Pour les extensions et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

En cas de contrainte technique forte et/ou d'infiltration impossible, que le pétitionnaire aura justifié auprès du service assainissement, une partie des eaux pluviales peut également être renvoyée vers les réseaux hydrauliques de surface de type caniveaux.

Pour les aires de stationnement imperméabilisées de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatifs de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Île-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Île-de-France ».

d) <u>Eaux de piscines</u>

Le système d'évacuation d'eau des piscines sera raccordé au réseau d'eaux pluviales dans les conditions définies par le règlement d'assainissement du SIARE, après arrêt du système de désinfection ; les eaux de lavage des filtres seront raccordées au réseau d'eaux usées.

3 - AUTRES RÉSEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CABLE, ETC.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4 – GESTION DES DÉCHETS

A l'exceptions des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Les locaux devront en effet être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis. Le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe XII « Gestion des déchets » du présent règlement.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile.

Dans le cas d'un lotissement, les systèmes de stockages sont mutualisables à l'échelle de l'opération. Lorsque la voie d'accès au lotissement est en impasse, ils devront être installés à l'entrée du lotissement, ou bien une aire de retournement en bout de voie devra être aménagée selon les dispositions de l'annexe XII du présent règlement.

Pour les constructions nouvelles de 15 logements ou plus, sauf impossibilités techniques (liées à la nature du terrain, à la configuration de la parcelle, aux contraintes technique du gestionnaire), des conteneurs enterrés pour la collecte sélective de tous les déchets devront être installés. La réalisation devra être conforme aux modalités techniques définies par le gestionnaire en vigueur. En cas de construction à l'alignement sur l'intégralité du linéaire de façade, la mise en place de conteneurs enterrés ne sera pas autorisée. Les possibilités d'implantation sur le domaine public devront être étudié au cas par cas avec la mairie.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf :

- si leurs caractéristiques ne le permettent pas ;
- s'il n'y a pas de création de nouveaux logements.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

N.B : disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1. CHAMPS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou ferroviaires et des voies, existantes ou à créer ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé. Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Des dispositions particulières sont précisées le long des sentes identifiées aux documents graphiques (voir § 4).

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté, jusqu'en limite des espaces publics ou ferroviaires, ainsi qu'en limite des voies privées, existants ou à créer. Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès.

Modalités de calcul

Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et auvents, les escaliers, les sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m² d'emprise au sol, pourront être implantés dans le retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, et aux limites des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

2. RÈGLE

En UAa et UAd

Le long des axes identifiés aux documents graphiques par la légende ▬, les constructions seront implantées à l'alignement sur au moins 60 % de la façade du terrain.

L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.

Dans les autres cas :

En UAa et UAb

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de 3 m minimum de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

En UAc et UAd

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 3 m minimum de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

Dans tous les secteurs

Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et les piscines non couvertes devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

Le long des sentes, chemins, ruelles, passages, etc., identifiés au document graphique quelle que soit leur appellation, les constructions pourront être implantées :

(trait bleu foncé) A l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

(trait bleu ciel) Avec un retrait obligatoire d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

Les saillies

Les saillies (balcons, auvents, marquises, ...) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande de recul qui s'applique, conformément à l'article UA6, sont autorisées les saillies à condition d'avoir une profondeur de 1,80 m maximum, et d'être placées à 3 m minimum au-dessus du sol naturel.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- en cas d'extension ou de surélévation d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m par rapport à l'alignement peuvent être autorisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle ;
- dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des modifications de l'aspect des façades, des extensions ou des surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;
- lorsqu'un élément paysager remarquable au sens de l'annexe III est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- pour les éléments remarquables au sens de l'annexe IV, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement ;
- le long de la voie ferrée, les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.
- A l'intérieur de la marge de recul prévue par cet article, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes, dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement. Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation de ces dispositifs n'est autorisée qu'à partir du 1er étage.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION

En UAa et UAb

- Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ou des limites des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative latérale. Dans ce cas elles ne devront pas comporter de baie. A défaut d'implantation sur ces limites, les règles de retrait par rapport à celles-ci s'appliquent. Les règles de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

- Au-delà de la bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ou des limites des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, les constructions doivent respecter les règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

En UAc et UAd :

- Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en limite séparative, les constructions ne devront pas comporter de baie.

A défaut d'implantation sur ces limites, les règles de retrait par rapport à celles-ci s'appliquent.

2. RÈGLES DE RETRAIT

En UAa et UAb :

La marge d'isolement est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas pris en compte les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, les auvents ne créant pas de surface de plancher, les marquises, ainsi que les terrasses et escaliers d'une hauteur inférieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel.

En UAc et UAd :

La marge d'isolement est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, les auvents ne créant pas de surface de plancher, les balcons, les marquises, ainsi que les terrasses et escaliers d'une hauteur inférieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel.

En UAa et UAb

- **Dans une bande de 20 m de profondeur** mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ou des limites des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la partie des façades faisant face aux limites séparatives concernées avec un minimum de 4 m.

  Pour les façades de constructions comportant des baies situées uniquement en rez-de-chaussée, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher, cette largeur (L) doit être au moins égale à 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 1,90 m, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

- **Au-delà de la bande de 20 m de profondeur** mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ou des limites des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la partie des façades faisant face aux limites séparatives concernées avec un minimum de 6 m.

  Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Pour les ouvertures réalisées en sous-sol à moins de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

En UAc et UAd :

La distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs baies, la distance minimale entre la façade et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

Pour les ouvertures réalisées en sous-sol à moins de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement des murs existants ne comportent pas de nouvelle baie ;
- lorsqu'il s'agit de constructions existantes ne respectant pas l'implantation en limite séparative et édifiées sur un terrain situé à l'angle de 2 voies. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés en retrait des limites séparatives sous réserve du respect des règles de retrait ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait ;
- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe IV, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié ;
- les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol pourront être édifiées en limites séparatives ou à au moins 1 m de celles-ci, à condition que leur longueur n'excède pas 6 m et que leur hauteur (H) n'excède pas 3 m et qu'elles ne comportent pas de baie. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.
- A l'intérieur de la marge de retrait prévue par cet article, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de :

- dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.
- de créer un débord sur la ou les propriétés voisines.

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (L=H/2) de la plus haute construction avec un minimum de 4 m.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ;
- lorsqu'il s'agit de piscines non couvertes ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur (H) n'excède pas 3 m et à condition que leur longueur n'excède pas 6 m ;
- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe IV, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.
- A l'intérieur de la marge de retrait prévue par cet article, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – CHAMP D'APPLICATION

L'emprise au sol 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 (article R*420-1 du code de l'urbanisme). Le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe I : « définition » du présent règlement, qui définit les modalités de calcul de l'emprise au sol.

2. RÈGLE GÉNÉRALE

En UAa

- Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ou des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 100 % de la superficie du terrain compris dans cette bande.

- Au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain compris hors de la bande de 20 m.

En UAb

- Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement, des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ou des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 70 % de la superficie du terrain compris dans cette bande.

- Au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain compris hors de la bande de 20 m.

En UAc et UAd

L'emprise au sol des constructions pourra atteindre 70 % de la superficie du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ;
- **Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** sont autorisés même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DÉFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure **en annexe I** du présent règlement.

Ces hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

2. RÈGLE GÉNÉRALE

En UAa :

La hauteur (H) de chaque point de la construction ne pourra être supérieure à la distance mesurée perpendiculairement de ce point de la construction au point opposé le plus proche de l'alignement des voies publiques, de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, sans pouvoir excéder 9 m et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau de combles (hors sous-sols éventuels). La hauteur totale (HT) sera au maximum égale à la hauteur (H) + 3 m, et ne pourra excéder 12 m.

Dans tous les cas, la hauteur (H) de la construction ne pourra être supérieure à la distance la plus faible mesurée perpendiculairement de chaque point de la construction au point opposé le plus proche de l'alignement des voies publiques, de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

En UAb :

La hauteur (H) de chaque point de la construction ne pourra être supérieure à la distance mesurée perpendiculairement de ce point de la construction au point opposé le plus proche de l'alignement des

voies publiques, de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, sans pouvoir excéder 9 m et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau de combles (hors sous-sols éventuels). La hauteur totale (HT) sera au maximum égale à la hauteur (H) + 3 m, et ne pourra excéder 12 m pour les toitures à pentes et 9 m pour les toitures terrasses.

Dans tous les cas, la hauteur (H) de la construction ne pourra être supérieure à la distance la plus faible mesurée perpendiculairement de chaque point de la construction au point opposé le plus proche de l'alignement des voies publiques, de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

En UAc :

La hauteur (H) des constructions ne pourra excéder 12 m et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, trois étages et un niveau de combles (R+3+C) ou un rez-de-chaussée, trois étages et un attique (R+3+A) (hors sous-sols éventuels). La hauteur totale (HT) des constructions ne pourra excéder 15 m pour les toitures à pentes et 12 m pour les toitures terrasses.

Dans le cas d'un attique le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5 m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

En UAd

La hauteur (H) des constructions ne pourra excéder 13,5 m et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, trois étages et un niveau de combles (hors sous-sols éventuels) ou un rez-de-chaussée, trois étages et un attique (hors sous-sols éventuels). La hauteur totale (HT) des constructions ne pourra excéder 16,5 m pour les toitures à pentes et les constructions avec le dernier niveau en attique et 13,5 m pour les toitures terrasses.

Dans le cas d'un attique le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5 m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

Les attiques ne sont pas autorisées sur le linéaire de façade donnant sur une voie publique ouverte à la circulation automobile. Elles sont autorisées uniquement à l'arrière des constructions, ainsi que le long des voies et emprises privés, mais également le long du parc du Charme au loup.

De plus,

- **Le long de l'avenue de la Gare, la hauteur (H) des constructions ne pourra excéder 9 m comportant au maximum, un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau de combles, (hors sous-sols éventuels), la hauteur totale (HT) des constructions ne pourra excéder 12 m dans une profondeur de 10 m à compter de l'alignement.**
- Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par « **les linéaires commerciaux** », pour les nouvelles constructions, la hauteur du rez-de-chaussée des locaux à destination de commerces et services ne peut être inférieure à 3 mètres par rapport au plancher.
- En UAa et UAc, dans les secteurs délimités aux documents graphiques par « **les linéaires commerciaux »**, pour les nouvelles constructions, la Hauteur (H) et la Hauteur Totale (HT) autorisées peuvent-être augmentées d'1,5 mètre, **sauf le long de l'avenue de la Gare**.
- Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol édifiées en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, la hauteur (H) est fixée à 3 m.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.
- **Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** sont autorisés même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sont interdites. La recherche d'un rythme vertical et/ou horizontal pour une intégration dans le tissu environnant sera demandée.

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels : bois, pierre, briques pleines, maçonneries enduites, tuiles et ardoises de teinte couramment utilisée dans la région, verre, fer, acier, fonte, cuivre, zinc, ou béton peint.

Les enduits, les menuiseries extérieures et toute finition en façade devront respecter les teintes et gammes de couleur employées dans l'environnement du centre-ville.

Les réfections des enduits de façade doivent être exécutées en respectant les aspects d'origine. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

Dans le cas de façades ayant une longueur supérieure à 15 m, celles-ci devront faire l'objet de traitements architecturaux distincts mais harmonieux par tronçons d'au plus 15 m, afin de créer un rythme traditionnel parcellaire. Cette règle ne s'applique pas pour le secteur UAd.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

En cas de travaux sur le bâti existant, les détails architecturaux intéressants ou caractéristiques, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, les modénatures et motifs divers doivent être conservés ou restitués. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 – Les toitures

En UAd : Pour les constructions implantées le long de l'avenue de la gare, de la rue du Général Leclerc et de la place de la Forge les toitures seront à pente du côté de ces voies publiques. Il n'est pas imposé de règle pour les constructions qui ne sont pas implantées le long de ces voies, où le dernier niveau pourra être réalisé en attique.

Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ou des emprises publiques, existantes ou à créer :

- **en UAa**, les constructions devront comporter des toitures à au moins deux pentes.
  En cas de constructions bordées par plusieurs voies privées ou publiques ou emprises publiques, existantes ou à créer, il sera imposé une toiture à au moins deux pentes dans chaque bande de 20 m.

Cette règle ne s'applique pas pour les projets d'extensions, ainsi que pour les constructions annexes de moins de 20 m^2 d'emprise au sol.

- **en UAa et en UAb**, le bac acier est interdit et la proportion de zinc ne peut excéder 40 % de la surface de la toiture.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions qui ne sont pas implantées le long des voies publiques ou privés et des emprises publiques ou ferroviaires, ainsi que pour les constructions annexes de moins de 20 m^2.

3 – Panneaux solaires, éoliennes, antennes et autres ouvrages techniques

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.
En cas d'installation de panneaux solaires, le pétitionnaire pourra se reporter à l'annexe X du présent règlement.

Les éoliennes ne sont pas autorisées.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 - Les cheminées

Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus de **1 m** la hauteur du faîtage, sauf pour respecter la réglementation en vigueur.

5 - Les clôtures

Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

En bordure de rue :

Elles seront composées d'un mur plein de 1,20 m maximum de haut compté à partir du terrain naturel, réalisé avec des matériaux naturels ou matériaux destinés à être enduits, couvert d'un chaperon surmonté éventuellement d'une grille ou d'un grillage ou surmonté de matériaux dont la transparence sera d'au moins 20%. L'ensemble ne doit pas excéder 2m de haut, hormis les portes, portillons et portails, piles et piliers.

Les panneaux de tôle peuvent être accrochés aux grilles. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc) ne peuvent être laissés apparents.
La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum de 3,5 m.

En limite séparative :

Les clôtures peuvent être réalisées en maçonnerie enduite. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

En limite du domaine ferroviaire :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

6 - Les garages, les garages accolés ou groupés

Les garages, les garages accolés ou groupés doivent être conçus de manière à ne pas présenter des façades constituées de répétition de portes d'accès ni une monotonie des formes. Les blocs de plus de deux unités seront disposés de telle sorte que les portes d'accès individuelles ne seront pas visibles depuis la rue. La largeur de chaque porte ne pourra excéder 3,50 m.

7 - Éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU (voir annexe IV)

Ces constructions ou ensembles de constructions doivent être préservés. En cas de modification ou d'extension, ils devront conserver les éléments qui ont prévalu à leur recensement et être en harmonie avec les caractéristiques définies en annexe IV au travers des fiches individualisées.

Les proportions des percements devront être respectées, ainsi que les types et les matériaux des volets. Les matériaux d'une extension devront s'harmoniser avec l'existant.

La réalisation de lucarnes en combles, si elles n'existent pas déjà, pourra être autorisée si elle respecte l'esprit et le rythme de la façade.

8 - Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

1 - Règles générales

Pour le stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé aux paragraphes 2 : Normes de stationnement, et 3 : Normes de stationnement pour les constructions existantes.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;

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

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elles incluent le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare de Saint-Leu-la-Forêt. Il s'agit de normes « plafond ».

Pour l'ensemble des secteurs (UAa, UAb, UAc et UAd), le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol lorsque le nombre de places sera supérieur à 4. Cette obligation ne s'imposera pas en cas de présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de 2 m de profondeur tels que représentés sur le plan des annexes (7.1).

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire à la réalisation d'un projet est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureaux, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile	**Motocycles moto, scooter**
Longueur	5,00m	2,50 m
Largeur	2,30 m sans obstacle de part et d'autre 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté 2,80 m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
Dégagement	5,50 m	2,20 m

Pour places de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduites (PMR), chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile
Longueur	Places isolées : 5,50m Places groupées : 5,50m
Largeur	Places isolées : 3,30m Places groupées : 2,50m + 0,80m + 2,50m
Dégagement	Places isolées : 5,50m Places groupées : 5,50m

La largeur des dégagements peut tenir compte de la largeur de la voirie.

Pour le stationnement des vélos

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 8 m^2.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 3 logements ou plus.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

2 - Norme de stationnement

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules avec au moins :

Destination	Normes véhicules motorisés	Normes vélos
Habitation	**UA :** 1 place par logement pour les logements sociaux. Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement : 2 places de stationnement minimum. Dans le cas de logements spécifiques (foyers-logement, résidences étudiantes et/ou personnes âgées) le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction. Dans les constructions de plus de 3 logements « les places commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié. **En plus pour les zones :** **UAa et UAb :** 1 place / 40 m^2 de SDP **UAc et UAd** : 1 place / 50 m^2 de SDP	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m^2 par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m^2 par logement.
Bureau	A moins de 500 m d'une desserte TC structurante : au maximum 1 place/45 m^2 de SDP. A plus de 500 m d'une desserte TC structurante : le stationnement devra être égal à 30% de la SDP.	1,5m^2 pour 100 m^2 de SDP
Activité artisanale	30% de la SDP.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés
Commerce	30% de la SDP.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés
Hébergement hôtelier	30% de la SDP.	5% des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction*.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu. Pour les établissements scolaires, le nombre de place est modulé selon le type d'établissement : - École primaire : 1 place pour 12 élèves ; - Collèges et lycées : 1 place pour 5 étudiants ; - Universités et autres : 1 place pour 5 étudiants.

En UAc : Le nombre de places fixés à l'article 2 peut être réduit de 20% compte tenu de la proximité de la gare.

* Une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.

3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 2 - Normes de stationnement.

Pour les travaux (réhabilitation, extensions, surélévations, divisons de construction existantes)

Le nombre d'aires de stationnement exigé est, au minimum, celui prévu au paragraphe 2 – Normes de stationnement, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de la réhabilitation, de l'extension ou de la surélévation de la construction.

Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, en cas de réhabilitation n'entrainant pas la création de nouveaux logements, il ne sera pas demandé de place supplémentaire. Toutefois, en cas d'extension, de surélévations ayant pour conséquence la création de nouveaux logements, il sera demandé 1 place / 40 m^2 de SDP.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Le traitement des plantations existantes**

Dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

- **Les espaces libres**

En UAa et UAb, l'équivalent d'au moins 40% de la superficie des espaces libres de toute construction doivent être traités en surfaces végétalisées, avec au moins 1 arbre à grand développement imposé pour 100 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter).

En UAc et UAd, l'équivalent d'au moins 30% de la superficie des espaces libres de toute construction doivent être traités en surfaces végétalisées, avec au moins 1 arbre à grand développement imposé pour 100 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter).

- **Parcs de stationnement et leurs accès**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m^2 de terrain affecté au stationnement. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En complément des plantations arborées, pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

- **Sauvegarde des éléments ayant un intérêt paysager repérés au titre de l'article L.151-19 (voir annexe III et le plan de zonage)**

Un certain nombre d'arbres ayant un intérêt paysager ont été identifiés, quelques fois au sein même de propriétés privées. Leur liste figure en annexe III.

Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés. Dans ce cas, ces coupes seront soumises à autorisation.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement à l'identique de section 30/35 doit être assuré.

Certains espaces verts ont été classés en « espaces verts protégés » (EVP). Toute occupation du sol qui est de nature à compromettre leur conservation et leur protection est interdite.

2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les dispositions des alinéas 2 et 3 des dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés même si le ou les seuils définis par cet article ne sont pas respectés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N.B : disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UA15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

- Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, lorsque cela est prévu aux dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10. Néanmoins, lorsqu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, cela n'est pas autorisé. Les normes HQE, CEQUAMI, RT 2005 et RT 2012 doivent être respectées.

- Pour les constructions nouvelles : l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

  Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

- Pour les constructions nouvelles, l'utilisation de matériaux durables ou biosourcés pour la construction est recommandée.

- Pour les constructions nouvelles, il est recommandé d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

- Toute construction nouvelle de 15 logements ou plus devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable ou un dispositif destiné à économiser l'eau.

- **Pour les constructions existantes** : les opérations de rénovation et de réhabilitation devront rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique et environnementale en vigueur.

2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les extensions et surélévations de faible envergure (inférieure à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UA16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

ZONE UB

Caractère de la zone UB	*La zone UB désigne des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire. 3 types de secteurs se distinguent en fonction des densités observées et des règles d'implantations différentes.* ***UBa :*** *Ce secteur couvre l'essentiel du tissu urbain de Saint-Leu-la-Forêt.* ***UBb :*** *Il concerne les parties des coteaux entre le centre-ville et l'urbanisation en limite de forêt.* ***UBc :*** *Il concerne les secteurs d'habitat groupé ou dense, généralement réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble.*

Rappels	**Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :** • L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du Conseil municipal n° 07-06-06 du 5 juillet 2007. • Les installations et travaux divers conformément aux articles R421.18 et suivants du code de l'urbanisme. • La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement. • Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans ces espaces boisés classés.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles et forestières.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité artisanale établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une caravane, d'un camping-car non habités dans des constructions et remises constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexes III et IV du présent règlement.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

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

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1,

1 - Sous réserve des conditions particulières cumulatives suivantes :

Dans les 3 secteurs UB sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions à destination de commerces, dès lors que leur surface de plancher (SDP) ne dépassent pas 300 m^2.
- Les constructions ou installations à destination d'activités artisanales, à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.
- Les dépôts d'hydrocarbure compléments des chaufferies, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'ils n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- La reconstruction à l'identique des constructions dans le respect des dispositions générales.

En zones UBa et UBb

Dans les opérations comportant 5 à 10 logements, au moins 50% du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'État.

Dans les opérations comportant plus de 10 logements, au moins 30% du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'État.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.

Sont concernées les constructions neuves et les extensions de plus de 30% de la surface de plancher de constructions existantes.

Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface de plancher dédiée au logement.

2 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables figurant en annexe III et IV du présent règlement**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L.151-19 du CU dont la liste figure en annexes III et IV, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe IV). En outre, les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti.

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- ***La pollution des sols***

  Sur les sites potentiellement pollués (Cf. sites recensés dans la base de données BASIAS), tout changement d'usage de ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

- ***Gypse***

  Le plan des **contraintes du sol et du sous-sol** (pièce n° 7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. **Dans ces secteurs,** il importe au constructeur :

  - **d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;**
  - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe V **(Fiche technique Gypse) du présent règlement (p214).**

- ***Carrières***

  Le plan des annexes diverses (pièce n°7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'effondrement de terrain liés à la présence de carrières. Ces secteurs sont soumis à l'application du plan de prévention des risques naturels. Il importe au constructeur de respecter les instructions qui sont émises sur le projet par l'inspection générale des carrières. Dans ces secteurs, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

- ***Les alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de deux mètres de profondeur***

  Dans les terrains alluvionnaires compressibles, repérés sur le plan des annexes diverses (pièce n°7.1), les constructeurs font précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement. Dans ces mêmes terrains, sont proscrits l'aménagement des sous-sols et l'assainissement, individuel.

- ***Retrait-gonflement des sols argileux***

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

- ***Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages***

  Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de prendre toute disposition pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Dans une bande de 10 m de large centrée sur l'axe de ruissellement tel que mentionné au plan, toute nouvelle construction est interdite.

- ***Les sites archéologiques.***

  Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan des sites archéologiques.

ARTICLE UB3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au minimum un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Au sens du présent règlement, les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Les accès nouveaux au niveau des carrefours des voies publiques sont interdits (bords d'emprise jusqu'à 6 mètre des axes).

Les accès nouveaux le long des voies de seconde catégorie (routes intercommunales), jusqu'à 10 mètres de l'axe des carrefours sont interdits.

Les accès nouveaux le long des voies de troisième catégorie (voies communales), jusqu'à 8 mètres de l'axe des carrefours sont interdits.

Le pétitionnaire devra se reporter au « règlement communal de voirie » en vigueur annexé au PLU, ainsi qu'à l'annexe XI « Classification des voies » du présent règlement. L'annexe XI est complété d'un schéma expliquant les modalités de calcul des distances par rapport aux axes des carrefours.

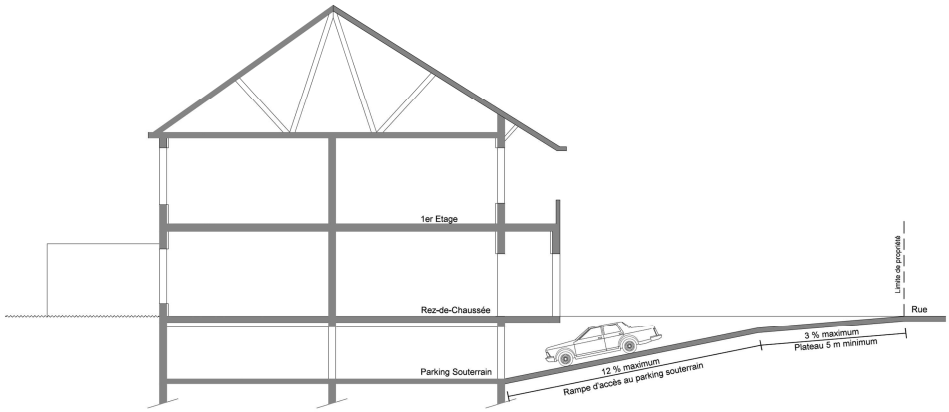
Les accès débouchant dans les aménagements de sécurité, des dispositifs de signalisations et dans les passages piétons sont interdits.

La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum de 3,5 m.

La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.

En **UBa, UBb et UBc**, un plateau d'au moins 5 m de long devra être réalisé au niveau de l'accès des pentes menant aux stationnements souterrains. La pente des rampes d'accès au parking souterrain ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 3% maximum pour le plateau de 5 mètres débouchant sur la voie publique ;
- 12% maximum au-delà.



2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m. De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 3 et 5 logements ;
- 7 m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne devront pas avoir une longueur supérieure à 40 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout terrain nu desservi par une voie privée ou publique ouverte à la circulation automobile existante à la date d'approbation du présent PLU est constructible à condition que cette voie présente une largeur minimale de 3,50 m.

Tout terrain nu desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, d'une largeur comprise entre 2,5 m et 3,5 m, présentant déjà au moins un accès automobile utilisé par une propriété bâtie, et existante à la date d'approbation du présent PLU, est constructible.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont pas assujettis à ces règles :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un accès adapté aux besoins et usages qu'il doit supporter.

ARTICLE UB4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales, partout où le réseau d'eaux usées existe.

Si le réseau séparatif n'est pas mis en place, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;

- éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

a) Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

b) Eaux usées

- **Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires " industrielles " et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

- **Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif**

Le pétitionnaire doit étudier la faisabilité d'un assainissement non collectif respectant les articles 29 et 30 du règlement sanitaire départemental du Val-d'Oise approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 1979, modifié par arrêtés préfectoraux des 25 janvier 1985, 22 janvier 1992, 7 février 1996.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier. Le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter, et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou le réseau hydraulique de surface.

Trois principes favorisant une gestion dite « alternative » des eaux pluviales sont à rechercher et à appliquer :

- limitation des surfaces imperméabilisées,
- stockage par aménagements et ouvrages spécifiques,
- infiltration des eaux pluviales (fossés drainants, noues, épandage …), partout où le terrain le permet.

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Le stockage doit également favoriser l'utilisation de l'eau (pour l'arrosage notamment).

La possibilité d'infiltration dépend de la nature du terrain. Le pétitionnaire peut donc être amené à étudier la nature de son terrain pour vérifier la solution technique qu'il prévoit.

Dans les zones gypsifères, le renvoi des eaux pluviales vers des exutoires créés (de type puisards) présente des risques. Ces risques sont très variables suivant la position l'épaisseur et l'état des différentes couches de terrain.

Le renvoi des eaux pluviales vers des réseaux publics n'est accepté que dans la mesure où les terrains présentent des caractéristiques particulières : zone gypsifère, terrains tourbeux, marno-argileux ou gorgés d'eau, ou contraintes techniques spécifiques.

A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, un ouvrage de régulation est à étudier. Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 2 l/s en fonction de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale).
Le pétitionnaire devra fournir les éléments d'information et notes de calcul relatif au rejet des eaux pluviales au service assainissement.

Pour les extensions et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

En cas de contrainte technique forte et/ou d'infiltration impossible, que le pétitionnaire aura justifié auprès du service assainissement, une partie des eaux pluviales peut également être renvoyée vers les réseaux hydrauliques de surface de type caniveaux.

Pour les aires de stationnement imperméabilisées de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatifs de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Île-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Île-de-France ».

d) <u>Eaux de piscines</u>

Le système d'évacuation d'eau des piscines sera raccordé au réseau d'eaux pluviales dans les conditions définies par le règlement d'assainissement du SIARE, après arrêt du système de désinfection ; les eaux de lavage des filtres seront raccordées au réseau d'eaux usées.

<u>3 - AUTRES RÉSEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CABLE, ETC.)</u>

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4 – GESTION DES DÉCHETS

À l'exceptions des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Les locaux devront en effet être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis. Le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe XII « Gestion des déchets » du présent règlement.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile.

Dans le cas d'un lotissement, les systèmes de stockages sont mutualisables à l'échelle de l'opération. Lorsque la voie d'accès au lotissement est en impasse, ils devront être installés à l'entrée du lotissement, ou bien une aire de retournement en bout de voie devra être aménagée selon les dispositions de l'annexe XII du présent règlement.

Pour les constructions nouvelles de 15 logements ou plus, sauf impossibilités techniques (liées à la nature du terrain, à la configuration de la parcelle, aux contraintes du gestionnaire), des conteneurs enterrés pour la collecte sélective de tous les déchets devront être installés. La réalisation devra être conforme aux modalités techniques définies par le gestionnaire en vigueur.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf :

- si leurs caractéristiques ne le permettent pas ;
- s'il n'y a pas de création de nouveaux logements.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

N.B : disposition supprimées par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1 - CHAMPS D'APPLCATION DE LA RÈGLE

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou ferroviaires et des voies, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé. Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Des dispositions particulières sont précisées le long des sentes identifiées aux documents graphiques (voir § 4).

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté, jusqu'en limite des emprises publiques ou ferroviaires, ainsi qu'en limite des voies privées, existantes ou à créer.

Modalités de calcul

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et auvents, les escaliers, les sas d'entrée d'une surface inférieur à 5 m² d'emprise au sol, pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3 m minimum en UBa et UBb, et 1,5 m minimum en UBc, par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

2- RÈGLE

Lorsque aucun recul n'est indiqué au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, actuels ou futurs :

Ce recul sera au minimum de :

- 5,5 m, en UBa et UBb ;
- 2,50 m, en UBc.

Dans tous les secteurs

Le long des sentes, chemins, ruelles, passages, etc., identifiés au document graphique quelle que soit leur appellation, les constructions pourront être implantées :

(trait bleu foncé) A l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

(trait bleu ciel) Avec un retrait obligatoire d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

De plus, les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité d'une épaisseur de 25 mètres, comptés à partir de l'alignement des emprises publiques ou ferroviaires et des voies, existantes, ou à créer, ouvertes à la circulation générale, que celle-ci soient de statut public ou privé. Au-delà des 25 mètres, les constructions principales sont interdites. Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des modifications de l'aspect des façades, des extensions ou des surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;
- lorsqu'un élément paysager remarquable au sens de l'annexe III est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- pour les éléments remarquables au sens de l'annexe IV, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement ;

- le long de la voie ferrée, les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.
- Dans les Zones non ædificandi identifiées aux documents graphiques : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- dans les marges de recul situées le long de l'A115, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- A l'intérieur de la marge de recul prévue par cet article, l'installation de dispositif d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ne celui de son environnement.

3 – AU-DELÀ DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

Les constructions annexes de moins de 20 m² (emprise au sol) peuvent être implantées au-delà de la bande de constructibilité.

Lorsqu'il s'agit de constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas les règles définies par cet article. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie et dès lors que sa superficie ne dépasse pas 30% de la surface de plancher (SDP) totale de la construction existante.

Les escaliers et perrons édifiés au-delà de la bande de constructibilité sont autorisés dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure à 2 mètres et qu'ils sont liés à la construction principale.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les piscines de plein air et les terrasses non couvertes d'une superficie de 20 m^2 (emprise au sol) maximum.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 25 MÈTRES

En UBa et UBc :

Sur les terrains dont la longueur de façade est inférieure ou égale à 12 m, les constructions pourront être implantées sur une ou deux limites.

Sur les terrains dont la façade est supérieure à 12 m, les constructions devront être implantées sur 1 limite ou en retrait des limites.

En cas d'implantation en limite, les constructions ne pourront pas comporter de baie. A défaut d'implantation en limite, les règles de retrait s'appliquent.

En UBb :

Les constructions devront être implantées sur 1 limite ou en retrait des limites.

En cas d'implantation en limite, les constructions ne pourront pas comporter de baie. A défaut d'implantation en limite, les règles de retrait s'appliquent.

2 – RÈGLES DE RETRAIT

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, les auvents ne créant pas de surface de plancher, les marquises, ainsi que les terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Le retrait est au moins égal à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la partie des façades faisant face aux limites séparatives concernées avec un minimum de 4 m.

Pour les façades de constructions comportant des baies situées uniquement en rez-de-chaussée, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher, cette largeur (L) doit être au moins égale à 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 1,90 m, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Pour les ouvertures réalisées en sous-sol à moins de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait ;
- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe III ou IV, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié ;
- les constructions annexes de moins de 20 m² (emprise au sol) pourront être édifiées en limites séparatives ou à au moins 1 m de celles-ci, à condition que leur longueur n'excède pas 6 m, que leur hauteur (H) n'excède pas 3 m et qu'elles ne comportent pas de baie. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.
- A l'intérieur de la marge de retrait prévue par cet article, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de :
    - dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement ;
    - de créer un débord sur la ou les propriétés voisines.

4- AU-DELÀ DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 25 MÈTRES

Seul les constructions annexes de moins de 20 m² (emprise au sol) pourront être édifiées en limites séparatives ou à au moins 1 m de celles-ci, à condition que leur longueur n'excède pas 6 m, que leur hauteur (H) n'excède pas 3 m et qu'elles ne comportent pas de baie. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.

Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie et dès lors que sa superficie ne dépasse pas 30% de la surface de plancher (SDP) totale de la construction existante. Toutefois, elles devront respecter les règles de retraits du §2.

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

1 - RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 8 m.

Cette distance peut être réduite à 4 m lorsque l'une des façades ne comporte pas de baie.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas la règle générale définie ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur (H) n'excède pas 3 m et à condition que leur longueur n'excède pas 6 m ;
- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe III ou IV, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié ;
- A l'intérieur de la marge de retrait prévue par cet article, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – CHAMP D'APPLICATION

L'emprise au sol 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 (article R*420-1 du code de l'urbanisme). Le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe I « définition » du présent règlement qui définit les modalités de calcul de l'emprise au sol.

2 - RÈGLE GÉNÉRALE

En UBa : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

En UBb : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

En UBc

Pour les nouvelles constructions l'emprise au sol des constructions à créer sur un terrain nu ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol des constructions pourra être augmentée dans la limite d'une emprise au sol globale maximale de 70%.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ;
- **les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** sont autorisés même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe 1 du présent règlement.

Ces hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

2 - RÈGLE GÉNÉRALE

En UBa et UBb :

Pour des constructions avec toitures à pentes :

La hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 7 m par rapport au niveau du terrain naturel et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles (hors sous-sols éventuels). La hauteur totale (HT) des constructions ne pourra excéder 12 m.

Pour des constructions avec toitures terrasses :

La hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 10 m par rapport au niveau du terrain naturel et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, deux étages (hors sous-sols éventuels).

En UBc : la hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 7 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Les constructions seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un niveau de combles (hors sous-sols éventuels).

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie dans la limite d'une hauteur (H) de 12 m ;
- dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² (emprise au sol) édifiées en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, la hauteur (H) est fixée à 3 m.
- **Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** sont autorisés même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sont interdites. La recherche d'un rythme vertical et/ou horizontal pour une intégration dans le tissu environnant sera demandée.

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels : bois, pierre, briques pleines, maçonneries enduites, tuiles et ardoises de teinte couramment utilisée dans la région, verre, fer, acier, fonte, cuivre, zinc, ou béton peint.

Les façades des constructions le long des voies publiques ou privées existantes ou à créer ne devront pas présenter pour chacune d'elle une longueur supérieure à 20 m. Cette prescription ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.
Les enduits, les menuiseries extérieures et toute finition en façade devront respecter les teintes et gammes de couleur employées sur Saint Leu-la-Forêt.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.
Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

En cas de travaux sur le bâti existant, les détails architecturaux intéressants ou caractéristiques, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, les modénatures et motifs divers doivent être conservés ou restitués. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 - Panneaux solaires, antennes et autres ouvrages techniques

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.
En cas d'installation de panneaux solaires, le pétitionnaire pourra se reporter à l'annexe X du présent règlement.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4 - Les cheminées

Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus de **1 m** la hauteur du faîtage, sauf pour respecter la réglementation en vigueur.

5 - Les clôtures

Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

En bordure de rue :

Elles seront composées d'un mur plein de 1,20 m maximum de haut par rapport au terrain naturel, réalisé avec des matériaux naturels ou matériaux destinés à être enduits, couvert d'un chaperon surmonté éventuellement d'une grille ou d'un grillage ou surmonté de matériaux dont la transparence sera d'au moins 20%. L'ensemble ne doit pas excéder 2 m de haut, hormis les portes, portillons et portails, piles et piliers.

Les panneaux de tôle peuvent être accrochés aux grilles. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc) ne peuvent être laissés apparents.
La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum de 3,5 m.

En limite séparative :

Les clôtures peuvent être réalisées en maçonnerie enduite. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

En limite du domaine ferroviaire :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

6 - Les garages, les garages accolés ou groupés

Les garages, les garages accolés ou groupés doivent être conçus de manière à ne pas présenter des façades constituées de répétition de portes d'accès ni une monotonie des formes. Les blocs de plus de deux unités seront disposés de telle sorte que les portes d'accès individuelles ne seront pas visibles depuis la rue. La largeur de chaque porte ne pourra excéder 3,50 m.

7 - Éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU (voir annexe IV)

Ces constructions ou ensembles de constructions doivent être préservés. En cas de modification ou d'extension, ils devront conserver les éléments qui ont prévalu à leur recensement et être en harmonie avec les caractéristiques définies en annexe IV au travers des fiches individualisées.

Les proportions des percements devront être respectées, ainsi que les types et les matériaux des volets. Les matériaux d'une extension devront s'harmoniser avec l'existant.

La réalisation de lucarnes en combles, si elles n'existent pas déjà, pourra être autorisée si elle respecte l'esprit et le rythme de la façade.

8 - Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

1 - Règles générales

Pour le stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé aux paragraphes 2 - Normes de stationnement et 3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;

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

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare de Saint-Leu-la-Forêt. Il s'agit de normes « plafond ».

Pour les constructions de plus de 3 logements, l'ensemble des places de stationnement devra être réalisé à l'intérieur des constructions.

Pour les constructions à destination d'activités artisanales recevant ou générant des livraisons, les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière, de façon à permettre un fonctionnement qui ne déborde pas sur l'emprise publique.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire à la réalisation d'un projet est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureaux, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile	**Motocycles moto, scooter**
Longueur	5,00m	2,50 m
Largeur	2,30 m sans obstacle de part et d'autre 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté 2,80 m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
Dégagement	5,50 m	2,20 m

Pour places de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduites (PMR), chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile
Longueur	Places isolées : 5,50 m Places groupées : 5,50 m
Largeur	Places isolées : 3,30 m Places groupées : 2,50 m + 0,80 m + 2,50 m
Dégagement	Places isolées : 5,50 m Places groupées : 5,50 m

La largeur des dégagements peut tenir compte de la largeur de la voirie.

Pour le stationnement des vélos

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 8 m^2.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 3 logements ou plus.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

2 - Normes de stationnement

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules avec au moins :

Destination	Normes véhicules motorisés	Normes vélos
Habitation	1 place / 40 m^2 de SDP 1 place par logement pour les logements sociaux. Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement : 2 places de stationnement minimum. Dans le cas de logements spécifiques (foyers-logement, résidences étudiantes et/ou personnes âgées) le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction. Dans les constructions de plus de 3 logements « les places commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m^2 par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m^2 par logement.
Bureau	A moins de 500 m d'une desserte TC structurante : au maximum 1 place/45 m^2 de SDP. A plus de 500 m d'une desserte TC structurante : le stationnement devra être égal à 30% de la SDP.	1,5m^2 pour 100 m^2 de SDP
Activité artisanale	30% de la SDP.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés
Commerce	30% de la SDP.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés
Hébergement hôtelier	30% de la SDP.	5% des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction*.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu.

*** Une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.**

3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 2 - Normes de stationnement.

Pour les travaux (réhabilitation, extensions, surélévations, division des constructions existantes)

Le nombre d'aires de stationnement est, au minimum, celui prévu au paragraphe 2 – Normes de stationnement, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de la réhabilitation, de l'extension ou de la surélévation de la construction.

Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, en cas de réhabilitation n'entrainant pas la création de nouveaux logements, il ne sera pas demandé de place supplémentaire. Toutefois, en cas d'extension, de surélévations ayant pour conséquence la création de nouveaux logements, il sera demandé 1 place / 40 m^2 de SDP.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Le traitement des plantations existantes**

  Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

- **<u>Les espaces végétalisés</u>**

Sont considérés comme espaces végétalisés :

- *Les cheminements piétons et véhicules traités en surfaces perméables,*
- *Les toitures végétalisées sur dalles et les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm,*
- *Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres…),*
- *Les accès et aires de stationnement perméables (traitées en procédés type « ever-green », ou stabilisé, etc.).*

Un coefficient permettant de prendre en compte la qualité environnementale des réalisations végétales est appliqué dans le calcul des surfaces végétalisées :

Coefficient: 1	Espaces plantés en pleine terre
Coefficient : 0,5	Espaces végétalisés sur dalle avec substrat en terre végétale de 21 à 60 cm
Coefficient : 0,3	Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 15 à 20 cm de terre végétale minimum, cheminements piétonniers ou espaces de stationnements traités en surfaces perméables

<u>En UBa :</u> La surface végétalisée doit être au moins égale à 55% de l'unité foncière, dont au moins la moitié en pleine terre.

<u>En UBb :</u> La surface végétalisée doit être au moins égale à 65% de l'unité foncière, dont au moins la moitié en pleine terre.

<u>En UBc :</u> La surface végétalisée doit être au moins égale à 20 % de l'unité foncière, dont au moins la moitié en pleine terre.

- **<u>Plantations</u>**

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **100 m²** d'espace non construit. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

- **<u>Parcs de stationnement et leur accès</u>**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En complément des plantations arborées, pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

- **Sauvegarde des éléments ayant un intérêt paysager (voir annexe III et le plan de zonage)**

  Un certain nombre d'arbres ayant un intérêt paysager ont été identifiés, quelques fois au sein même de propriétés privées. Leur liste figure en annexe III.
  Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés. Dans ce cas, ces coupes seront soumises à autorisation.
  En cas d'obligation de coupe, leur remplacement à l'identique de section 30/35 doit être assuré.
  Certains espaces verts ont été classés en « espaces verts protégés » (EVP). Toute occupation du sol qui est de nature à compromettre leur conservation et leur protection est interdite.

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

  Le classement en « espace boisé classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les dispositions des alinéas 2 et 3 des dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés même si le ou les seuils définis par cet article ne sont pas respectés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N.B : disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

- Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, lorsque cela est prévu aux dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10. Néanmoins, lorsqu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, cela n'est pas autorisé. Les normes HQE, CEQUAMI, RT 2005 et RT 2012 doivent être respectées.

- Pour les constructions nouvelles : l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.
  Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

- Pour les constructions nouvelles, l'utilisation de matériaux durables ou biosourcés pour la construction est recommandée.

- Pour les constructions nouvelles, il est recommandé d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

- Toute construction nouvelle de 15 logements ou plus devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable ou un dispositif destiné à économiser l'eau.

- **Pour les constructions existantes** : les opérations de rénovation et de réhabilitation devront rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique et environnementale en vigueur.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les extensions et surélévation de faible envergure (inférieure à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

ZONE UC

Caractère de la zone UC	*La zone UC regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers se caractérisant par la présence d'ensembles d'habitat collectif et/ou d'équipements publics. On distingue quatre secteurs : UCa, UCb, UCc et UCd.* ***UCa :*** *Le secteur UCa concerne les ensembles dominants d'habitat de plus grande hauteur, et d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle concerne les ensembles des Diablots au sud, ainsi que les ensembles de petits collectifs situés sente des Neaux, sente du Pré et rue d'Ermont.* ***UCb :*** *Ce secteur correspond à l'ensemble du Rosaire. Cet ensemble s'inscrit dans un environnement naturel de qualité au cœur de la ville et est destiné à accueillir de équipements d'intérêt collectif ou public et le complément souhaitable à leur fonctionnement.* ***UCc*** *: Ce secteur correspond à l'ensemble du Parc des Sports, situé au sud-est de la ville.* ***UCd*** *: Ce secteur correspond aux secteurs de mutation situés en frange de la RD 502 identifiés au sein de l'OAP « Axe traversant est-ouest Boulevard André Brémont (RD 502) »*

Rappels	**Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :** • l'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du conseil municipal n° 07-06-06 du 5 juillet 2007. • les installations et travaux divers conformément aux articles R 421.18 et suivants du code de l'urbanisme. • la reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement. • les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans ces espaces boisés classés.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles et forestières.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité artisanale établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une caravane ou de camping-cars non habités dans des constructions et remises constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.

De plus en UCb et UCc, sont également interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article UC2.
- Les constructions à usage de bureaux et services non liés aux équipements présents sur la zone.
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou d'hôtellerie.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UC1.

1 - Sous réserve des conditions particulières cumulatives suivantes :

- Les établissements et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions ou installations à destination d'activités artisanales, à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.
- Les dépôts d'hydrocarbure compléments des chaufferies, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'ils n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- La reconstruction à l'identique des constructions dans le respect des dispositions générales.

En zone UCa

Dans les opérations comportant 5 à 10 logements, au moins 50% du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'État.

Dans les opérations comportant plus de 10 logements, au moins 30% du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'État.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.
Sont concernées les constructions neuves et les extensions de plus de 30% de la surface de plancher (SDP) de constructions existantes.

Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface de plancher (SDP) dédiée au logement.

En zone UCd

Dans les opérations comportant 5 à 10 logements, au moins 50% du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'État.

Dans les opérations comportant plus de 10 logements, au moins 30% du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'État.

Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.

Sont concernées les constructions neuves et les extensions de plus de 30% de la surface de plancher (SDP) de constructions existantes.

Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface de plancher (SDP) dédiée au logement.

En zone UCb et UCc :

Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement si elles sont liées ou nécessaires aux constructions d'équipements publics ou collectifs de la zone.

2 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **<u>Protection des éléments remarquables figurant en annexe III et IV du présent règlement</u>**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L.151-19 du CU dont la liste figure en annexes III et IV, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe IV). En outre, les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti.

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- ***La pollution des sols***

  Sur les sites potentiellement pollués (Cf. sites recensés dans la base de données BASIAS), tout changement d'usage de ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

- ***Gypse***

  Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (pièce n° 7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

  - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;

  - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe V (Fiche technique Gypse) du présent règlement (p214).

- ***Les alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de deux mètres de profondeur***

  Dans les terrains alluvionnaires compressibles, repérés sur le plan des annexes diverses (pièce n° 7.1), les constructeurs font précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement. Dans ces mêmes terrains, sont proscrits l'aménagement des sous-sols et l'assainissement individuel.

- ***Retrait-gonflement des sols argileux***

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

- ***Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages***

  Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de prendre toute disposition pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Dans une bande de 12 m de large centrée sur l'axe de ruissellement tel que mentionné au plan, toute nouvelle construction est interdite.

- ***Les sites archéologiques.***

  Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan des sites archéologiques.

ARTICLE UC3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au minimum un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Au sens du présent règlement, les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Les accès nouveaux au niveau des carrefours des voies publiques sont interdits (bords d'emprise jusqu'à 6 mètre des axes).

Les accès nouveaux le long des voies de seconde catégorie (routes intercommunales), jusqu'à 10 mètres de l'axe des carrefours sont interdits.

Les accès nouveaux le long des voies de troisième catégorie (voies communales), jusqu'à 8 mètres de l'axe des carrefours sont interdits.

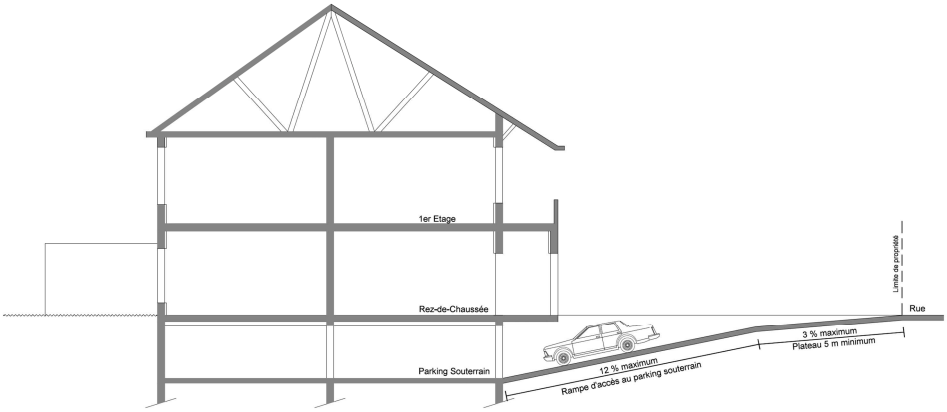
Le pétitionnaire devra se reporter au « règlement communal de voirie » en vigueur annexé au PLU, ainsi qu'à l'annexe XI « Classification des voies » du présent règlement. L'annexe XI est complété d'un schéma expliquant les modalités de calcul des distances par rapport aux axes des carrefours.

Les accès débouchant dans les aménagements de sécurité, des dispositifs de signalisations et dans les passages piétons sont interdits.

La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum de 3,5 m.

Un plateau d'au moins 5 m de long devra être réalisé au niveau de l'accès des pentes menant aux stationnements souterrains. La pente des rampes d'accès au parking souterrain ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 3% maximum pour le plateau de 5 mètres débouchant sur la voie publique ;
- 12% maximum au-delà.



2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m. De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 3 et 5 logements ;

- 7 m si elles desservent 6 logements et plus.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et accès créés sur les terrains doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations desservies.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne devront pas avoir une longueur supérieure à 40 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout terrain nu desservi par une voie privée ou publique existante à la date d'approbation du présent PLU est constructible à condition que cette voie présente une largeur minimale de 3,50 m.

Tout terrain nu desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, d'une largeur comprise entre 2,5 m et 3,5 m, présentant déjà au moins un accès automobile utilisé par une propriété bâtie, et existante à la date d'approbation du présent PLU, est constructible.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont pas assujettis à ces règles :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie ;

- les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un accès adapté aux besoins et usages qu'il doit supporter.

ARTICLE UC4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales, partout où le réseau d'eaux usées existe.

Si le réseau séparatif n'est pas mis en place, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

- éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

a) Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

b) Eaux usées

- **Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif**

  Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

  Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires " industrielles " et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

- **Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif**

Le pétitionnaire doit étudier la faisabilité d'un assainissement non collectif respectant les articles 29 et 30 du règlement sanitaire départemental du Val-d'Oise approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 1979, modifié par arrêtés préfectoraux des 25 janvier 1985, 22 janvier 1992, 7 février 1996.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier. Le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

c) <u>Eaux pluviales</u>

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter, et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou le réseau hydraulique de surface.

Trois principes favorisant une gestion dite « alternative » des eaux pluviales sont à rechercher et à appliquer :

- limitation des surfaces imperméabilisées,
- stockage par aménagements et ouvrages spécifiques,
- infiltration des eaux pluviales (fossés drainants, noues, épandage …), partout où le terrain le permet.

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Le stockage doit également favoriser l'utilisation de l'eau (pour l'arrosage notamment).

La possibilité d'infiltration dépend de la nature du terrain. Le pétitionnaire peut donc être amené à étudier la nature de son terrain pour vérifier la solution technique qu'il prévoit.

Dans les zones gypsifères, le renvoi des eaux pluviales vers des exutoires créés (de type puisards) présente des risques. Ces risques sont très variables suivant la position l'épaisseur et l'état des différentes couches de terrain.
Le renvoi des eaux pluviales vers des réseaux publics n'est accepté que dans la mesure où les terrains présentent des caractéristiques particulières : zone gypsifère, terrains tourbeux, marno-argileux ou gorgés d'eau, ou contraintes techniques spécifiques.

A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, un ouvrage de régulation est à étudier. Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 2 l/s en fonction de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale).
Le pétitionnaire devra fournir les éléments d'information et notes de calcul relatif au rejet des eaux pluviales au service assainissement.

Pour les extensions et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

En cas de contrainte technique forte et/ou d'infiltration impossible, que le pétitionnaire aura justifié auprès du service assainissement, une partie des eaux pluviales peut également être renvoyée vers les réseaux hydrauliques de surface de type caniveaux.

Pour les aires de stationnement imperméabilisées de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatifs de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Île-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Île-de-France ».

d) <u>Eaux de piscines</u>

Le système d'évacuation d'eau des piscines sera raccordé au réseau d'eaux pluviales dans les conditions définies par le règlement d'assainissement du SIARE, après arrêt du système de désinfection ; les eaux de lavage des filtres seront raccordées au réseau d'eaux usées.

<u>3 - AUTRES RÉSEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CABLE, ETC.)</u>

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4 – <u>GESTION DES DÉCHETS</u>

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation ne comportant qu'un seul logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Les locaux devront en effet être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis. Le pétitionnaire devra se reporter à

l'annexe XII « Gestion des déchets » du présent règlement.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée et intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile.

Dans le cas d'un lotissement, les systèmes de stockages sont mutualisables à l'échelle de l'opération. Lorsque la voie d'accès au lotissement est en impasse, ils devront être installés à l'entrée du lotissement, ou bien une aire de retournement en bout de voie devra être aménagée selon les dispositions de l'annexe XII du présent règlement.

Pour les constructions nouvelles de 15 logements ou plus, sauf impossibilités techniques (liées à la nature du terrain, à la configuration de la parcelle, aux contraintes du gestionnaire), des conteneurs enterrés pour la collecte sélective de tous les déchets devront être installés. La réalisation devra être conforme aux modalités techniques définies par le gestionnaire en vigueur. En cas de construction à l'alignement sur l'intégralité du linéaire de façade, la mise en place de conteneurs enterrés ne sera pas possible. Les possibilités d'implantation sur le domaine public devront être étudié au cas par cas avec la mairie.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf :

- si leurs caractéristiques ne le permettent pas :
- s'il n'y a pas de création de nouveaux logements.

ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

N.B : disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

1. --CHAMPS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou ferroviaires et des voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé. Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Des dispositions particulières sont précisées le long des sentes identifiées aux documents graphiques (voir § 4).

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté, jusqu'en limite des emprises publiques ou ferroviaires, ainsi qu'en limite des voies privées, existantes ou à créer.

Modalités de calcul

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et auvents, les escaliers, les sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m² d'emprise au sol,

pourront être implantés dans la marge de recul à condition d'être compris dans le retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, et aux limites des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

2 – RÈGLE

En UCa, UCb, et UCc, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

En UCd :

Le long des axes identifiés aux documents graphiques par la légende , les constructions seront implantées à l'alignement de la 1ère marge de recul de la Zone non aedificandi de l'autoroute (A115) sur au moins 60 % de la façade du terrain.

L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.
Dans les autres cas, en UCd, les constructions nouvelles pourront s'implanter à l'alignement ou en recul de 3 m minimum des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

Dans tous les secteurs

Le long des sentes, chemins, ruelles, passages, etc., identifiés au document graphique quelle que soit leur appellation, les constructions pourront être implantées :

(trait bleu foncé) A l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

(trait bleu ciel) Avec un retrait obligatoire d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

Les saillies

En UCa, UCb, UCc et UCd :

Les saillies (balcons, auvents, marquises, ...) sont interdites en surplomb des emprises publiques et voies.

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article UC6 sont autorisées les saillies à condition d'avoir une profondeur de 1,80 m maximum, et d'être placées à 3 m minimum du sol naturel.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des modifications de l'aspect des façades, des extensions ou des surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie, peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;

- lorsqu'un élément paysager remarquable au sens de l'annexe III est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- pour les éléments remarquables au sens de l'annexe IV, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement ;
- le long de la voie ferrée, les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.
- Dans les Zones non ædificandi identifiées aux documents graphiques : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- dans les marges de recul situées le long de l'A115, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement
- A l'intérieur de la marge de recul prévue par cet article, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement. Pour les constructions implantées à l'alignement, l'installation de ces dispositifs n'est autorisée qu'à partir du 1er étage.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION

Les constructions nouvelles pourront s'implanter en retrait ou en limites séparatives. En cas d'implantation en limites séparatives, les constructions ne devront pas comporter de baie.

A défaut d'implantation sur ces limites, les règles de retrait par rapport à celles-ci s'appliquent ;

2 – RÈGLES DE RETRAIT

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, les auvents ne créant pas de surface de plancher, les marquises, ainsi que les terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel.
La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la partie des façades faisant face aux limites séparatives concernées avec un minimum de 1,9 m.

Pour les ouvertures réalisées en sous-sol à moins de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait ;
- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe III ou IV, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié ;
- les constructions annexes de moins de 20 m² (emprise au sol) pourront être édifiées en limites séparatives ou à au moins 1 m de celles-ci, à condition que leur longueur n'excède pas 6 m, que leur hauteur (H) n'excède pas 3 m et qu'elles ne comportent pas de baie. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2 ;
- A l'intérieur de la marge de retrait prévue par cet article, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de :
    - dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.
    - de créer un débord sur la ou les propriétés voisines.

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

1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la plus haute de ces constructions avec un minimum de 3 m.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur (H) n'excède pas 3 m et à condition que leur longueur n'excède pas 6 m ;
- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe III ou IV, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié ;
- A l'intérieur de la marge de retrait prévue par cet article, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieur est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – CHAMP D'APPLICATION

L'emprise au sol 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 (article R*420-1 du code de l'urbanisme). Le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe I : « définition » du présent règlement, qui définit les modalités de calcul de l'emprise au sol.

1 - RÈGLE GÉNÉRALE

En UCa :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

En UCb et UCc :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

En UCd :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie totale du terrain.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.
- **Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** sont autorisés même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe 1 du présent règlement.

Ces hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

2 - RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 15 m par rapport au niveau du terrain naturel et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, trois étages, et un niveau de combles (hors sous-sols éventuels) ou un rez-de-chaussée, trois étages et un niveau en attique (hors sous-sols éventuels).

Dans le cas d'un attique le dernier niveau devra être en recul minimal de 2,5 m par rapport à la façade donnant sur l'espace public.

Les installations techniques spécifiques, les machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques ou antennes doivent respecter le gabarit de hauteur. Ces règles ne s'appliquent pas pour les cheminées.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes ;

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ;
- dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² (emprise au sol) édifiées en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, la hauteur (H) est fixée à 3 m.
- **les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** sont autorisés même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sont interdites.

La longueur des façades sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ne pourra pas être supérieure à 35 m. Dans le cas où la construction est située à l'angle de deux voies de circulation, les 35 m s'appliquent le long de chaque voie.

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels : bois, pierre, briques pleines, maçonneries enduites, tuiles et ardoises de teinte couramment utilisée dans la région, verre, fer, acier, fonte, cuivre, zinc, ou béton peint.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

Dans le cas de façades ayant une longueur supérieure à 15 m, celles-ci devront faire l'objet de traitements architecturaux distincts mais harmonieux par tronçons d'au plus 15 m, afin de créer un rythme traditionnel parcellaire.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

En cas de travaux sur le bâti existant, les détails architecturaux intéressants ou caractéristiques, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, les modénatures et motifs divers doivent être conservés ou restitués. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

3 - Panneaux solaires, antennes et autres ouvrages techniques

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.
En cas d'installation de panneaux solaires, le pétitionnaire pourra se reporter à l'annexe X du présent règlement.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

4 - Les cheminées

Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus de **1 m** la hauteur du faîtage, sauf pour respecter la réglementation en vigueur.

5 - Les clôtures

Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2,50 m de hauteur, comptée par rapport au terrain naturel.
La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum de 3,5 m.

6 - Éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU (voir annexe IV)

Ces constructions ou ensembles de constructions doivent être préservés. En cas de modification ou d'extension, elles devront conserver les éléments qui ont prévalu à leur recensement et être en harmonie avec les caractéristiques définies en annexe IV au travers des fiches individualisées.

Les proportions des percements devront être respectées, ainsi que les types et les matériaux des volets. Les matériaux d'une extension devront s'harmoniser avec l'existant.

La réalisation de lucarnes en combles, si elles n'existent pas déjà, pourra être autorisée si elle respecte l'esprit et le rythme de la façade.

8 - Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UC12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

1 - Règles générales

Pour le stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé aux paragraphes 2 - Normes de stationnement et 3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;

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

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureaux, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare de Saint-Leu-la-Forêt. Il s'agit de normes « plafond ».

En UCd : Le stationnement devra obligatoirement être réalisé en sous-sol lorsque le nombre de places sera supérieur à 4. Cette obligation ne s'imposera pas en cas de présence d'alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de 2 m de profondeur tels que représentés sur le plan des annexes (7.1).

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire à la réalisation d'un projet est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureaux, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile	**Motocycles moto, scooter**
Longueur	5,00m	2,50 m
Largeur	2,30 m sans obstacle de part et d'autre 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté 2,80 m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
Dégagement	5,50 m	2,20 m

Pour places de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduites (PMR), chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile
Longueur	Places isolées : 5,50 m Places groupées : 5,50 m
Largeur	Places isolées : 3,30 m Places groupées : 2,50 m + 0,80 m + 2,50 m
Dégagement	Places isolées : 5,50 m Places groupées : 5,50 m

La largeur des dégagements peut tenir compte de la largeur de la voirie.

Pour le stationnement des vélos

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 8 m^2.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 3 logements ou plus.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

2 - Normes de stationnement

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules avec au moins :

Destination	Normes véhicules motorisés	Normes vélos
Habitation	1 place / 50 m^2 de SDP 1 place par logement pour les logements sociaux. Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement : 2 places de stationnement minimum. Dans le cas de logements spécifiques (foyers-logement, résidences étudiantes et/ou personnes âgées) le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction. Dans les constructions de plus de 3 logements « les places commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m^2 par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m^2 par logement.
Bureau	A moins de 500 m d'une desserte TC structurante : au maximum 1 place/45 m^2 de SDP. A plus de 500 m d'une desserte TC structurante : le stationnement devra être égal à 30% de la SDP.	1,5m^2 pour 100 m^2 de SDP
Activité artisanale	30% de la SDP.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés
Commerce	30% de la SDP.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés
Hébergement hôtelier	30% de la SDP.	5% des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction*.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu. Pour les établissements scolaires, le nombre de place est modulé selon le

		type d'établissement : - École primaire : 1 place pour 12 élèves ; - Collèges et lycées : 1 place pour 5 étudiants ; - Universités et autres : 1 place pour 5 étudiants.

* Une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.

3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 2 - Normes de stationnement.

Pour les travaux (réhabilitation, extensions, surélévations, division des constructions existantes)

Le nombre d'aires de stationnement est, au minimum, celui prévu au paragraphe 2 – Normes de stationnement, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de la réhabilitation, de l'extension ou de la surélévation de la construction.

Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, en cas de réhabilitation n'entrainant pas la création de nouveaux logements, il ne sera pas demandé de place supplémentaire. Toutefois, en cas d'extension, de surélévations ayant pour conséquence la création de nouveaux logements, il sera demandé 1 place / 40 m^2 de SDP.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

ARTICLE UC13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Le traitement des plantations existantes.**

  Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

- **Les espaces végétalisés**

Sont considérés comme espaces végétalisés :

- *Les cheminements piétons et véhicules traités en surfaces perméables,*
- *Les toitures végétalisées sur dalles et les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm,*
- *Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres…),*
- *Les accès et aires de stationnement perméables (traitées en procédés type « ever-green », ou stabilisé, etc.).*

Un coefficient permettant de prendre en compte la qualité environnementale des réalisations végétales est appliqué dans le calcul des surfaces végétalisées :

Coefficient: 1	Espaces plantés en pleine terre
Coefficient : 0,5	Espaces végétalisés sur dalle avec substrat en terre végétale de 21 à 60 cm
Coefficient : 0,3	Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 15 à 20 cm de terre végétale minimum, cheminements piétonniers ou espaces de stationnements traités en surfaces perméables

En UCa

La surface végétalisée doit être au moins égale à 35% de l'espace libre de toute construction, dont au moins la moitié doit être laissée en pleine terre.

En UCb et UCc :

La surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'espace libre de toute construction, dont au moins la moitié doit être laissée en pleine terre.

En UCd :

La surface végétalisée doit être au moins égale à 30% de l'espace libre de toute construction, dont au moins la moitié doit être laissée en pleine terre.

- **Plantations**

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **100 m²** d'espace non construit. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

- **Parcs de stationnement et leur accès**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En complément des plantations arborées, pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

- **Sauvegarde des éléments ayant un intérêt paysager (voir annexe III et le plan de zonage)**

  Un certain nombre d'arbres ayant un intérêt paysager ont été identifiés, quelques fois au sein même de propriétés privées. Leur liste figure en annexe III.
  Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés. Dans ce cas, ces coupes seront soumises à autorisation.
  En cas d'obligation de coupe, leur remplacement à l'identique de section 30/35 doit être assuré.
  Certains espaces verts ont été classés en « espaces verts protégés » (EVP). Toute occupation du sol qui est de nature à compromettre leur conservation et leur protection est interdite.

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

  Le classement en « espace boisé classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les dispositions des alinéas 2 et 3 des dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés même si le ou les seuil définis par cet article ne sont pas respectés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N.B : disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UC15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

- Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, lorsque cela est prévu aux dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10. Néanmoins, lorsqu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, cela n'est pas autorisé. Les normes HQE, CEQUAMI, RT 2005 et RT 2012 doivent être respectées.

- Pour les constructions nouvelles : l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

- Pour les constructions nouvelles, l'utilisation de matériaux durables ou biosourcés pour la construction est recommandée.

- Pour les constructions nouvelles, il est recommandé d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

- Toute construction nouvelle de 15 logements ou plus devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable ou au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

- **Pour les constructions existantes** : les opérations de rénovation et de réhabilitation devront rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique et environnementale en vigueur.

2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les extensions et surélévation de faible envergure (inférieure à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UC16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

ZONE UD

Caractère de la zone UD	*La zone UD concerne une partie de l'emprise de l'ex 5ème avenue. Il s'agit d'une zone d'habitat dense en développement.*

Rappels	**Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :** • L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du conseil municipal n° 07-06-06 du 5 juillet 2007. • Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421.1 et suivants du code de l'urbanisme. • La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles ou forestières.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les Installations Classés pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité artisanale établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une caravane ou de camping-cars non habités dans des constructions et remises constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UD 1 :

1 - Sous réserve des conditions particulières cumulatives suivantes :

- Les constructions ou installations à destination d'activités artisanales, à condition que ces constructions n'entraînent pas un trouble anormal pour le voisinage.
- Dans les opérations comportant plus de 10 logements, au moins 30% du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financement de l'État. Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, le pourcentage de logements sociaux est mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

2 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- ***Retrait-gonflement des sols argileux***

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

ARTICLE UD 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au minimum un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Il ne pourra pas être réalisé d'accès automobile débouchant sur la zone Na. Cependant, des accès piétons pourront être envisagés.

Au sens du présent règlement, les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Les accès nouveaux au niveau des carrefours des voies publiques sont interdits (bords d'emprise jusqu'à 6 mètre des axes).

Les accès nouveaux le long des voies de seconde catégorie (routes intercommunales), jusqu'à 10 mètres de l'axe des carrefours sont interdits.

Les accès nouveaux le long des voies de troisième catégorie (voies communales), jusqu'à 8 mètres de l'axe des carrefours sont interdits.

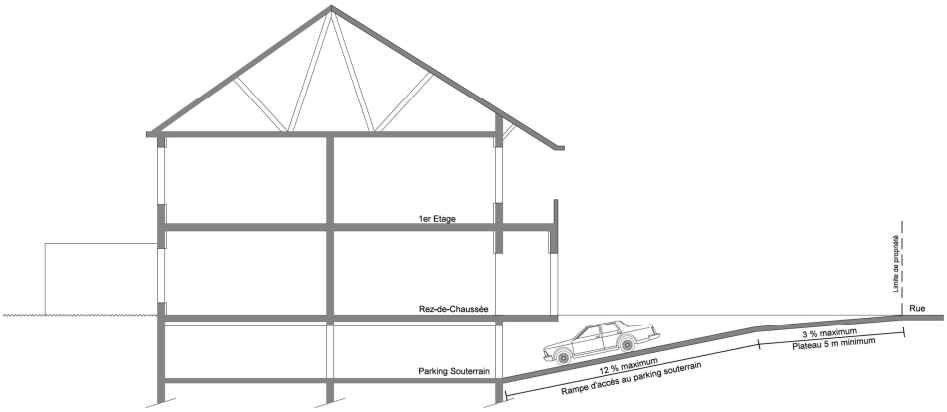
Le pétitionnaire devra se reporter au « règlement communal de voirie » en vigueur annexé au PLU, ainsi qu'à l'annexe XI « Classification des voies » du présent règlement. L'annexe XI est complété d'un schéma expliquant les modalités de calcul des distances par rapport aux axes des carrefours.

Les accès débouchant dans les aménagements de sécurité, des dispositifs de signalisations et dans les passages piétons sont interdits.

La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum de 3,5 m.

Un plateau d'au moins 5 m de long devra être réalisé au niveau de l'accès des pentes menant aux stationnements souterrains. La pente des rampes d'accès au parking souterrain ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 3% maximum pour le plateau de 5 mètres débouchant sur la voie publique ;
- 12% maximum au-delà.



2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et si nécessaire de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont pas assujettis à ces règles :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un accès adapté aux besoins et usages qu'ils doivent supporter.

ARTICLE UD 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales, partout où le réseau d'eaux usées existe.

Si le réseau séparatif n'est pas mis en place, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

a) <u>Eaux claires</u>

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

b) <u>Eaux usées</u>

- **Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires " industrielles " et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

- **Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif**

Le pétitionnaire doit étudier la faisabilité d'un assainissement non collectif respectant les articles 29 et 30 du règlement sanitaire départemental du Val-d'Oise approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 1979, modifié par arrêtés préfectoraux des 25 janvier 1985, 22 janvier 1992, 7 février 1996.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier. Le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter, et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou le réseau hydraulique de surface.

Trois principes favorisant une gestion dite « alternative » des eaux pluviales sont à rechercher et à appliquer :

- limitation des surfaces imperméabilisées,
- stockage par aménagements et ouvrages spécifiques,
- infiltration des eaux pluviales (fossés drainants, noues, épandage, etc.), partout où le terrain le permet.

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Le stockage doit également favoriser l'utilisation de l'eau (pour l'arrosage notamment).

La possibilité d'infiltration dépend de la nature du terrain. Le pétitionnaire peut donc être amené à étudier la nature de son terrain pour vérifier la solution technique qu'il prévoit.

Dans les zones gypsifères, le renvoi des eaux pluviales vers des exutoires créés (de type puisards) présente des risques. Ces risques sont très variables suivant la position l'épaisseur et l'état des différentes couches de terrain.

Le renvoi des eaux pluviales vers des réseaux publics n'est accepté que dans la mesure où les terrains présentent des caractéristiques particulières : zone gypsifère, terrains tourbeux, marno-argileux ou gorgés d'eau, ou contraintes techniques spécifiques.

A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, un ouvrage de régulation est à étudier. Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 2 l/s en fonction de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale).

Le pétitionnaire devra fournir les éléments d'information et notes de calcul relatif au rejet des eaux pluviales au service assainissement.
Pour les extensions et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

En cas de contrainte technique forte et/ou d'infiltration impossible, que le pétitionnaire aura justifié auprès du service assainissement, une partie des eaux pluviales peut également être renvoyée vers les réseaux hydrauliques de surface de type caniveaux.

Pour les aires de stationnement imperméabilisées de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatifs de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Île-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Île-de-France ».

3 - AUTRES RÉSEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CABLE, ETC.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4 – GESTION DES DÉCHETS

A l'exceptions des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Les locaux devront en effet être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis. Le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe XII « Gestion des déchets » du présent règlement.

Dans le cas d'un lotissement, les systèmes de stockages sont mutualisables à l'échelle de l'opération. Lorsque la voie d'accès au lotissement est en impasse, ils devront être installés à l'entrée du lotissement, ou bien une aire de retournement en bout de voie devra être aménagée selon les dispositions de l'annexe XII du présent règlement.

Pour les constructions nouvelles de 15 logements ou plus, sauf impossibilités techniques (liées à la nature du terrain, à la configuration de la parcelle, aux contraintes technique du gestionnaire), des conteneurs enterrés pour la collecte sélective de tous les déchets devront être installés. La réalisation devra être conforme aux modalités techniques définies par le gestionnaire en vigueur. Les possibilités d'implantation sur le domaine public devront être étudié au cas par cas avec la mairie.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf :

- si leurs caractéristiques ne le permettent pas ;
- s'il n'y a pas de création de nouveaux logements.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

N.B : disposition supprimées par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. CHAMPS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou ferroviaires et des voies, existantes ou à créer ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé. Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté, jusqu'en limite des espaces publics ou ferroviaires, ainsi qu'en limite des voies privées, existants ou à créer. Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès.

Modalités de calcul

Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et auvents, les escaliers, les sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m² d'emprise au sol, pourront être implantés dans le retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, et aux limites des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

2 - RÈGLE

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec un recul de 2,5 m minimum de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

Cependant, les nouvelles constructions devront obligatoirement être implantées en recul de 2,5 m minimum de la zone Na.

Le long des sentes, chemins, ruelles, passages, etc., identifiés au document graphique quelle que soit leur appellation, les constructions pourront être implantées :

- (trait bleu foncé) A l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

(trait bleu ciel) Avec un retrait obligatoire d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Les parcs de stationnement souterrain peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur (H) n'excède pas 3 m et à condition que leur longueur n'excède pas 6 m.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION

Les constructions pourront être implantées sur 1 limite ou en retrait des limites. En cas d'implantation en limite, les constructions ne pourront pas comporter de baie. A défaut d'implantation en limite, les règles de retrait s'appliquent.

2 – RÈGLES DE RETRAIT

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, les auvents ne créant pas de surface de plancher, les marquises, les balcons, ainsi que les terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la partie des façades faisant face aux limites séparatives concernées avec un minimum de 8 m par rapport à la limite nord de la zone UD et 2,5 m pour les autres limites.

Cependant, les nouvelles constructions devront obligatoirement être implantées en recul de 2,5 m minimum de la zone Na.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Les parcs de stationnement souterrain peuvent être implantés en limite séparative.
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur (H) n'excède pas 3 m et à condition que leur longueur n'excède pas 6 m.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la plus haute des constructions avec un minimum de 8 mètres.

Ne sont pas compris dans le calcul de la distance, les éléments de modénature tels que les balcons, corniches et débords de toiture, les auvents ne créant pas de surface de plancher, les marquises, ainsi que les terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol, dont la hauteur (H) n'excède pas 3 m et à condition que leur longueur n'excède pas 6 m ;

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – CHAMP D'APPLICATION

L'emprise au sol 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 (article R*420-1 du code de l'urbanisme). Le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe I : « définition » du présent règlement, qui définit les modalités de calcul de l'emprise au sol.

2 - RÈGLE GÉNÉRALE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la superficie totale du terrain.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DÉFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure **en annexe 1** du présent règlement.

Ces hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

2. RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur totale (HT) des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, 3 étages, et un niveau en attique (hors sous-sols éventuels).
Dans le cas d'un attique, le dernier niveau devra être en retrait minimal de 1,5 m sur toute la périphérie. Toutefois, ce retrait ne s'appliquera pas pour les façades en limite séparative.

Toutefois, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, la hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée et 4 étages (hors sous-sols éventuels).

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 – Aspect extérieur des constructions

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sont interdites.

La longueur des façades sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ne pourra pas être supérieure à 35 m. Dans le cas où la construction est située à l'angle de deux voies de circulation, les 35 m s'appliquent le long de chaque voie. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le cas de logements spécifiques (foyers-logement, résidences étudiantes et/ou personnes âgées, résidences intergénérationnelles).

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels : bois, pierre, briques pleines, maçonneries enduites, tuiles et ardoises de teinte couramment utilisée dans la région, verre, fer, acier, fonte, cuivre, zinc, ou béton peint.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

Dans le cas de façades ayant une longueur supérieure à 15 m, celles-ci devront faire l'objet de traitements architecturaux distincts mais harmonieux par tronçons d'au plus 15 m, afin de créer un rythme traditionnel parcellaire.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

2 – Panneaux solaires, éoliennes, antennes et autres ouvrages techniques

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.
En cas d'installation de panneaux solaires, le pétitionnaire pourra se reporter à l'annexe X du présent règlement.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

3 - Les cheminées

Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus de **1 m** la hauteur du faîtage, sauf pour respecter la réglementation en vigueur.

4 - Les clôtures

Dans le cas de clôtures maçonnées, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2,50 m de hauteur, comptée par rapport au terrain naturel.
La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum de 3,5 m.

5 - Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

1 - Règles générales

Pour le stationnement des véhicules motorisés

Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé aux paragraphes 2 : Normes de stationnement, et 3 : Normes de stationnement pour les constructions existantes.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;

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

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elles incluent le stationnement des automobiles.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire à la réalisation d'un projet est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureaux, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile	**Motocycles moto, scooter**
Longueur	5,00m	2,50 m
Largeur	2,30 m sans obstacle de part et d'autre 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté 2,80 m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
Dégagement	5,00 m	2,20 m

La largeur des dégagements peut tenir compte de la largeur de la voirie.

Pour le stationnement des deux roues

Un espace dédié au stationnement aux deux roues doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 8 m^2. Les aires de stationnement dédiées aux deux roues motorisées et aux deux roues non motorisés doivent être distinctes.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 3 logements ou plus.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

2 - Norme de stationnement

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules avec au moins :

Destination	Normes véhicules motorisés	Normes deux roues
Habitation	1,5 place par logement. 1 place par logement pour les logements sociaux. Dans le cas de logements spécifiques (foyers-logement, résidences étudiantes et/ou personnes âgées) le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction*. Dans les constructions de plus de 3 logements « les places commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m^2 par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m^2 par logement. Dans le cas de logements spécifiques (foyers-logement, résidences étudiantes et/ou personnes âgées, résidences intergénérationnelles) le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs) : 1 place pour 10 employés.
Hébergement hôtelier	30% de la SDP.	5% des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés.
Bureau	A moins de 500 m d'une desserte TC structurante : au maximum 1 place/45 m^2 de SDP. A plus de 500 m d'une desserte TC structurante : le stationnement devra être égal à 30% de la SDP.	1,5m^2 pour 100 m^2 de SDP
Activité artisanale	30% de la SDP.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés
Commerce	30% de la SDP.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction*.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu. Pour les établissements scolaires, le nombre de place est modulé selon le type d'établissement : - École primaire : 1 place pour 12 élèves ; - Collèges et lycées : 1 place pour 5 étudiants ; - Universités et autres : 1 place pour 5 étudiants.

* Une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.

3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes

Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 2 - Normes de stationnement.

Pour les travaux (réhabilitation, extensions, surélévations, divisons de construction existantes)

Le nombre d'aires de stationnement exigé est, au minimum, celui prévu au paragraphe 2 – Normes de stationnement, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de la réhabilitation, de l'extension ou de la surélévation de la construction.

En cas d'extension, de surélévations ayant pour conséquence la création de nouveaux logements, il sera demandé 1 place / 40 m^2 de SDP.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Le traitement des plantations existantes.**

  Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

- **Les espaces végétalisés**

La surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.

Sont considérés comme espaces végétalisés :

- *Les cheminements piétons et véhicules traités en surfaces perméables,*
- *Les espaces verts sur dalles avec une épaisseur minimale de terre végétale de 60 cm*
- *Les toitures végétalisées sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 20 cm,*
- *Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres…),*
- *Les accès et aires de stationnement perméables (traitées en procédés type « ever-green », ou stabilisé, etc.).*

Un coefficient permettant de prendre en compte la qualité environnementale des réalisations végétales est appliqué dans le calcul des surfaces végétalisées :

Coefficient: 1	Espaces plantés en pleine terre
Coefficient : 0,8	Espaces végétalisés sur dalle avec une épaisseur minimale de terre végétale de 60 cm
Coefficient : 0,5	Espaces végétalisés sur dalle avec substrat en terre végétale de 21 à 60 cm
Coefficient : 0,3	Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 15 à 20 cm de terre végétale minimum, cheminements piétonniers ou espaces de stationnements traités en surfaces perméables

- **Plantations**

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 100 m^2 d'espace non construit. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N.B : disposition supprimées par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - DISPOSITION GÉNÉRALE

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.
  La géothermie est autorisée, les toiture-terrasse doivent être prioritairement végétalisées et contribuer à l'objectif de récupérer les eaux pluviales. L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée.

- Pour les constructions nouvelles : l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

  Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

- Pour les constructions nouvelles, l'utilisation de matériaux durables ou biosourcés pour la construction est recommandée.

- Pour les constructions nouvelles, il est imposé d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

- Toute construction nouvelle de 15 logements ou plus devra comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable ou un dispositif destiné à économiser l'eau

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif ou général et aux logements spécifiques (foyers-logement, résidences étudiantes et/ou personnes âgées, résidences intergénérationnelles).

ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

ZONE UE

Caractère de la zone UE	*La zone UE concerne un secteur non aménagé située à l'extrémité sud-ouest de la ville, entre l'A115, le lotissement des Cancelles, le bois des Aulnaies et le centre commercial « Les Portes de Taverny ».* *Elle est destinée à accueillir un centre aquatique intercommunal olympique bénéficiant d'une insertion écologique et paysagère soignée dans un cadre largement boisé.*

Rappels	**Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :** • L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du conseil municipal n° 07-06-06 du 5 juillet 2007. • Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421.1 et suivants du code de l'urbanisme. • La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement. • Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme. • Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans ces espaces boisés classés.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITES les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à destination : d'habitation, d'activités agricoles ou forestières, industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts, de bureau et d'hébergement hôtelier ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles et de véhicules hors d'usage ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers ;
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes ;
- Le stationnement des caravanes et de camping-cars ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Toutes constructions et installations au sein de la marge de recul de 30 m fixée depuis la limite d'emprise de l'A115 délimitée au plan de zonage ;
- Toutes constructions et installations, notamment la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, dans les Espaces Verts à Protéger identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2 ;
- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UE 1 :

1) **Sous réserve des conditions particulières suivantes :**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2) **Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- ***Protection des éléments remarquables figurant à l'annexe III***

Les Espaces Verts à Protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dont la liste figure en annexe III, doivent être conservés, sauf si leur suppression est rendue nécessaires pour des raisons phytosanitaires et / ou de sécurité des personnes et des biens. Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou remplacées par des espèces de qualité équivalente. En outre, seuls sont autorisés : les travaux et aménagements ne compromettant pas le caractère et l'unité de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, les cheminements doux (piétons/cycles) de nature perméables, composé de matériaux naturels bénéficiant d'un accompagnement végétal et les aménagements légers destinés à l'accueil du public et/ou de la biodiversité (mobilier, signalétique, refuges pour la faune, jeux pour enfants, etc.), ou les aménagements destinées à la création de zones humides.

- ***Isolation acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres***

Aux abords des voies répertoriées, par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- ***Retrait-gonflement des sols argileux***

La carte « Retrait-Gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs 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 UE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

Les constructions doivent présenter un accès adapté aux besoins et usages qu'ils doivent supporter, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Il ne pourra pas être créé d'accès direct à la zone depuis l'A115.

2) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1-EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2-ASSAINISSEMENT

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement à travers leur règlement de service d'assainissement.

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire (avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales), partout où le réseau d'eaux usées existe.

Si le réseau séparatif n'est pas mis en place, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

- Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipée d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

a) Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

b) Eaux usées

- **Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires " industrielles " et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

- **Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif**

Le pétitionnaire doit étudier la faisabilité d'un assainissement non collectif respectant le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Val Parisis, modifié le 19 novembre 2019.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier. Le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter, et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou le réseau hydraulique de surface.
Trois principes favorisant une gestion dite « alternative » des eaux pluviales sont à rechercher et à appliquer :

- limitation des surfaces imperméabilisées (choix de revêtements perméables ou semi-perméables, végétalisation…)
- stockage par aménagements et ouvrages spécifiques,
- infiltration des eaux pluviales (fossés drainants, noues, épandage, gestion des déclivités des surfaces de ruissellement vers les surfaces perméables, absences d'obstacle aux écoulements…), partout où le terrain le permet.

L'insertion paysagère des ouvrages de stockage superficiels sera recherchée autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau et à intégrer l'ouvrage à l'aménagement global de la parcelle. Le stockage doit également favoriser l'utilisation de l'eau (pour l'arrosage notamment).

La possibilité d'infiltration dépend de la nature du terrain. Le pétitionnaire peut donc être amené à étudier la nature de son terrain pour vérifier la solution technique qu'il prévoit.

Le renvoi des eaux pluviales vers des réseaux publics n'est accepté que dans la mesure où les terrains présentent des caractéristiques particulières : zone gypsifère, terrains tourbeux, marno-argileux ou gorgés d'eau, ou contraintes techniques spécifiques.

A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, un ouvrage de régulation est à étudier.

Pour les extensions et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

En cas de contrainte technique forte et/ou d'infiltration impossible, que le pétitionnaire aura justifié auprès du service assainissement, une partie des eaux pluviales peut également être renvoyée vers les réseaux hydrauliques de surface de type caniveaux.

Pour les aires de stationnement imperméabilisées de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention. **Toutefois**, le séparateur d'hydrocarbure peut être remplacé par des plantes macrophytes dégradant les composés polluants.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatifs de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Île-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Île-de-France ».

3-AUTRES RÉSEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CABLE, ETC.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4-GESTION DES DÉCHETS

Les nouvelles constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte et adaptés à l'usage de la construction. Le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe XII « Gestion des déchets » du présent règlement, et au règlement de collecte du Syndicat Tri Action.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

N.B : disposition supprimées par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – CHAMPS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou ferroviaires et des voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé. Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté, jusqu'en limite des emprises publiques ou ferroviaires, ainsi qu'en limite des voies privées, existantes ou à créer.

Modalités de calcul

Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et auvents, les escaliers, les sas d'entrée d'une surface inférieure à 5m^2 d'emprise au sol, pourront être implantés dans le retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

2 - RÈGLE GÉNÉRALE

Les équipements public ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie, peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

Toutefois, le long de l'A115, toute construction devra être implantée avec un recul d'au moins 30 m de la limite d'emprise de la voie, conformément au plan de zonage.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans la marge de recul située le long de l'A115, toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général liés à la voirie et au réseaux divers.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – DÉFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe 1 du présent règlement.

Ces hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

2 – RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur totale (HT) des constructions ne doit pas excéder 25 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Les installations techniques spécifiques, les machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques ou antennes doivent respecter le gabarit de hauteur. Ces règles ne s'appliquent pas pour les cheminées, ni pour les émergences liées aux cheminées de chaufferie.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La marge de recul fixée par rapport à l'axe de l'A115 devra bénéficier d'une insertion écologique et paysagère. Les plantations existantes devront être conservées ou replantées sous la forme de sujets de taille au moins équivalente, de même essence et forme végétale en cas d'aménagements.

Les aménagements ouverts au public seront conçus en tenant compte des boisements et arbres conservés ; ces derniers occuperont une place structurante dans les aménagements.

- **Clôtures :**

En cas de réalisation de clôtures, celles-ci devront être compatibles avec la circulation de la petite faune. Elles devront être à claire voie et prévoir des espaces continus de 10 à 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2,20 m de hauteur, comptée par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

1 – Règles générales

- **Pour le stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé aux paragraphes 2 - Normes de stationnement et 3 – Normes de stationnement pour les constructions existantes.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

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

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile	**Motocycles moto, scooter**
Longueur	5,00m	2,50 m
Largeur	2,30 m sans obstacle de part et d'autre 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté 2,80 m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
Dégagement	5,50 m	2,20 m

Pour les places de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduites (PMR), chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile
Longueur	Places isolées : 5,50m Places groupées : 5,50m
Largeur	Places isolées : 3,30m Places groupées : 2,50m + 0,80m + 2,50m
Dégagement	Places isolées : 5,50m Places groupées : 5,50m

La largeur des dégagements peut tenir compte de la largeur de la voirie.

- **Pour le stationnement des vélos**

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 8m^2.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

2 – Normes de stationnement

Destination	Normes véhicules motorisés	Normes vélos
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction*.	L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15% de l'effectif d'agents ou d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

* Une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.

3- Normes de stationnement pour les constructions existantes

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- **Le respect des plantations existantes**

Les constructions et les aménagements de toute nature (voies, cheminements doux, pistes cyclables, stationnement, mobilier urbain, etc.) doivent être implantées dans le respect des arbres existants, quelle que soit leur forme (haute-tige, forme naturelle, cépée, baliveau branchu…). Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

- **Plantations**

Les espaces non construits seront plantés à raison d'un arbre pour 150 m^2 pour la partie de terrain située hors EVP. Les arbres existants conservés sur les espaces non construits dans la partie de terrain située hors EVP seront compatibilités dans ce calcul.

Les espaces classés en Espaces Verts Protégés au titre de l'article L.151-23 CU, pourront faire l'objet de plantations en compléments des arbres existants conservés ou en remplacement des arbres dont l'abattage serait nécessaire pour des raisons phytosanitaires et/ou de sécurité des biens et des personnes ou pour des besoins d'aménagements.

Dans tous les cas et sur l'ensemble de la parcelle :

Les essences plantées devront être diversifiées (horticoles et non horticoles, avec comme proportion recommandée 1/3 et 2/3) en privilégiant les essences à feuillage caduc correspondant au milieu naturel en présence.

Les formes végétales devront être diversifiées arbres de haute tige, arbre en cépée, baliveau branchu, etc. en privilégiant les formes naturelles ;

Les plantations devront également :

- Respecter la règle des 2 strates végétales minimales : toute plantation sera composée au minimum de 2 des 3 strates végétales suivantes : arborée, arbustive et herbacée. Le développement des strates arbustives et herbacées est à privilégier afin de retrouver des habitats complémentaires (boisement, fourrés arbustifs et prairies) ;
- Privilégier des plantes à fleurs, à fruit ou à graines ;
- Diversifier les tailles/forces des arbres plantés et de privilégier les motifs paysagers de haies vives et de bosquets d'arbres ;
- Être plantés en pleine terre en totalité.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes potentielles ou avérées recensées en Île-de-France est proscrite au profit d'espèces indigènes ou locales arbres et arbustes ayant un intérêt écologique et adaptés à la région, espèces indigènes adaptées au climat francilien et participant au bon fonctionnement de l'écosystème. (Cf. Annexes XIV au règlement) : Liste des espèces exotiques envahissantes en Île-de-France et annexes au PLU, « Annexes diverses » 7.6 - Liste d'arbres et d'arbustes ayant un intérêt écologique et adaptée pour la région- guide de L'Agence Régionale de la Biodiversité d'Île-de-France).

- **Parcs de stationnement et leurs accès**

Les aires de stationnement seront végétalisées au moyen d'une noue plantée, de bandes boisées ou de haies comprenant au moins un arbre pour 4 places de stationnement, qui peuvent être groupées mais répartis au minimum toutes les 8 places. Les arbres imposés à ce paragraphe peuvent être comptés pour l'application du point 2 du présent article (Plantations : 1 arbre pour 150 m^2 d'espaces non construits).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés poreux, ou pavés à joints plantés ou semés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- **Sauvegarde des éléments ayant un intérêt paysager (voir annexe III et le plan de zonage)**

Certains espaces verts et boisés, qui participent notamment à la trame verte intercommunale, ont été classés en « espaces verts protégés » (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Toute occupation du sol qui est de nature à compromettre leur conservation et leur protection est interdite (Cf. article UE 2).

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Le classement en « espace boisé classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N.B : disposition supprimées par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

Pour les constructions nouvelles : l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.
Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

Pour les constructions nouvelles, l'utilisation de matériaux durables ou biosourcés pour la construction est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, il est recommandé d'intégrer des dispositifs de récupération et de réemploi des eaux de pluies.

Pour les aménagements de la parcelle, préférer les sols à fort albedo (surfaces à teinte claires, surfaces végétales, surfaces en eau, surfaces perméables) et les matériaux naturels.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions annexes de moins de 20 m^2 d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UR

Caractère de la zone UR	*La zone UR désigne les zones résidentielles situées à proximité du massif forestier.*

Rappels	**Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :** • L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du Conseil municipal n°07-06-06- du 5 juillet 2007. • Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 421.18 et suivants du code de l'Urbanisme. • La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement. • Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans ces espaces boisés classés.

ARTICLE UR1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles et forestières.
- Les nouvelles Installations Classées **pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** soumises à autorisation, à déclaration préalable préfectorale ou à enregistrement.
- Les établissements commerciaux.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou artisanales.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité artisanale établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une caravane, d'un camping-car non habités dans les constructions et remises constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- **Sauf autorisation expresse préalable,** la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexes III et IV du présent règlement.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UR2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UR1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **<u>Protection des éléments remarquables figurant en annexe III et IV du présent règlement</u>**

  Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L.151-19 du CU dont la liste figure en annexes III et IV, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe IV). En outre, les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti.

- **<u>Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres</u>**

  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- ***La pollution des sols***

  Sur les sites potentiellement pollués (Cf. sites recensés dans la base de données BASIAS), tout changement d'usage de ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

- ***Gypse***

  Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (pièce n° 7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

  - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;

  - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe V (Fiche technique Gypse) du présent règlement (p214).

- ***Retrait-gonflement des sols argileux***

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

- ***Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages***

  Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de prendre toute disposition pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Dans une bande de 10 m de large centrée sur l'axe de ruissellement tel que mentionné au plan, toute nouvelle construction est interdite.

- ***Les sites archéologiques.***

  Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan des sites archéologiques.

ARTICLE UR3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au minimum un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Au sens du présent règlement, les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Les accès nouveaux au niveau des carrefours des voies publiques sont interdits (bords d'emprise jusqu'à 6 mètre des axes).

Les accès nouveaux le long des voies de seconde catégorie (routes intercommunales), jusqu'à 10 mètres de l'axe des carrefours sont interdits.

Les accès nouveaux le long des voies de troisième catégorie (voies communales), jusqu'à 8 mètres de l'axe des carrefours sont interdits.

Le pétitionnaire devra se reporter au « règlement communal de voirie » annexé au PLU, ainsi qu'à l'annexe XI « Classification des voies » du présent règlement. L'annexe XI est complété d'un schéma expliquant les modalités de calcul des distances par rapport aux axes des carrefours.

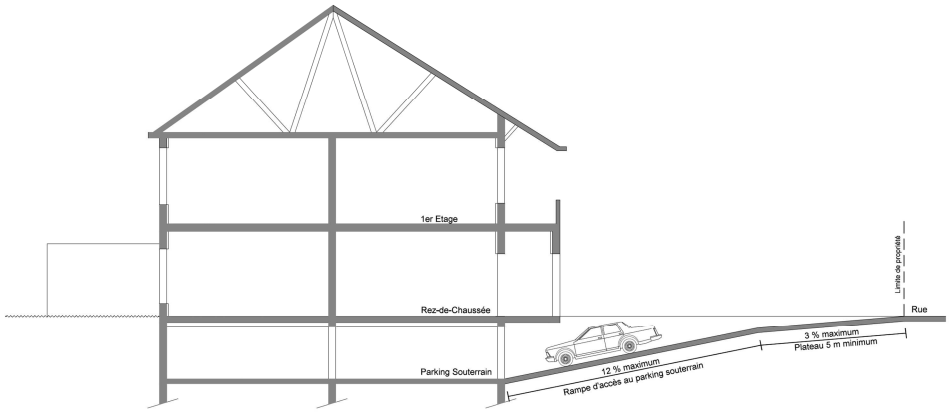
Les accès débouchant dans les aménagements de sécurité, des dispositifs de signalisations et dans les passages piétons sont interdits.

La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum de 3,5 m.

La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin ne peut être inférieure à 3,50 m.

Un plateau d'au moins 5 m de long devra être réalisé au niveau de l'accès des pentes menant aux stationnements souterrains. La pente des rampes d'accès au parking souterrain ne doit pas excéder, sauf impossibilité technique :

- 3% maximum pour le plateau de 5 mètres débouchant sur la voie publique ;
- 12% maximum au-delà.



2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m. De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 3 et 5 logements ;
- 7 m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne devront pas avoir une longueur supérieure à 40 mètres et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout terrain nu desservi par une voie privée ou publique ouverte à la circulation automobile existante à la date d'approbation du présent PLU est constructible à condition que cette voie présente une largeur minimale de 3,50 m.

Tout terrain nu desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, d'une largeur comprise entre 2,5 m et 3,5 m, présentant déjà au moins un accès automobile utilisé par une propriété bâtie, et existante à la date d'approbation du présent PLU, est constructible.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont pas assujettis à ces règles :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un accès adapté aux besoins et usages qu'il doit supporter.

ARTICLE UR4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales, partout où le réseau d'eaux usées existe.

Si le réseau séparatif n'est pas mis en place, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;

- éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

a) Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

b) Eaux usées

- **Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif**

  Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

  Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
  L'évacuation des eaux résiduaires " industrielles " et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

  Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

- **Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif**

  Le pétitionnaire doit étudier la faisabilité d'un assainissement non collectif respectant les articles 29 et 30 du règlement sanitaire départemental du Val-d'Oise approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 1979, modifié par arrêtés préfectoraux des 25 janvier 1985, 22 janvier 1992, 7 février 1996.

  Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier. Le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter, et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou le réseau hydraulique de surface.

Trois principes favorisant une gestion dite « alternative » des eaux pluviales sont à rechercher et à appliquer :

- limitation des surfaces imperméabilisées,

- stockage par aménagements et ouvrages spécifiques,

- infiltration des eaux pluviales (fossés drainants, noues, épandage…), partout où le terrain le permet.

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Le stockage doit également favoriser l'utilisation de l'eau (pour l'arrosage notamment).

La possibilité d'infiltration dépend de la nature du terrain. Le pétitionnaire peut donc être amené à étudier la nature de son terrain pour vérifier la solution technique qu'il prévoit.

Dans les zones gypsifères, le renvoi des eaux pluviales vers des exutoires créés (de type puisards) présente des risques. Ces risques sont très variables suivant la position l'épaisseur et l'état des différentes couches de terrain.
Le renvoi des eaux pluviales vers des réseaux publics n'est accepté que dans la mesure où les terrains présentent des caractéristiques particulières : zone gypsifère, terrains tourbeux, marno-argileux ou gorgés d'eau, ou contraintes techniques spécifiques.

A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, un ouvrage de régulation est à étudier. Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 2 l/s en fonction de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale).

Le pétitionnaire devra fournir les éléments d'information et notes de calcul relatif au rejet des eaux pluviales au service assainissement.

Pour les extensions et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

En cas de contrainte technique forte et/ou d'infiltration impossible, que le pétitionnaire aura justifié auprès du service assainissement, une partie des eaux pluviales peut également être renvoyée vers les réseaux hydrauliques de surface de type caniveaux.
Pour les aires de stationnement imperméabilisées de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatifs de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Île-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Île-de-France ».

d) <u>Eaux de piscines</u>

Le système d'évacuation d'eau des piscines sera raccordé au réseau d'eaux pluviales dans les conditions définies par le règlement d'assainissement du SIARE, après arrêt du système de désinfection ; les eaux de lavage des filtres seront raccordées au réseau d'eaux usées.

3 - AUTRES RÉSEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CABLE, ETC.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4 – GESTION DES DÉCHETS

À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, les nouvelles constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent. Ces locaux doivent être conforme au règlement en vigueur de l'autorité chargée de la collecte. Les locaux devront en effet être correctement dimensionnés au regard du nombre de logements desservis. Le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe XII « Gestion des déchets » du présent règlement.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile.

Dans le cas d'un lotissement, les systèmes de stockages sont mutualisables à l'échelle de l'opération. Lorsque la voie d'accès au lotissement est en impasse, ils devront être installés à l'entrée du lotissement, ou bien une aire de retournement en bout de voie devra être aménagée selon les dispositions de l'annexe XII du présent règlement.

Pour les constructions nouvelles de 15 logements ou plus, sauf impossibilités techniques (liées à la nature du terrain, à la configuration de la parcelle, aux contraintes technique du gestionnaire), des conteneurs enterrés pour la collecte sélective de tous les déchets devront être installés. La réalisation devra être conforme aux modalités techniques définies par le gestionnaire en vigueur.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf :

- si leurs caractéristiques ne le permettent pas ;
- s'il n'y a pas de création de nouveaux logements.

ARTICLE UR5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

N.B : disposition supprimées par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UR6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – CHAMPS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé. Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Des dispositions particulières sont précisées le long des sentes identifiées aux documents graphiques (voir § 4).

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté, jusqu'à la limite des voies privées, des emprises publiques, existantes ou à créer. Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès.

Modalités de calcul

Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et auvents, les escaliers, les sas d'entrée d'une surface inférieure à 5 m² d'emprise au sol, pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, ou des emprises publiques, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

2 – RÈGLE

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 5,5 m minimum de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, actuels ou futurs

Le long des sentes, chemins, ruelles, passages, etc., identifiés au document graphique quelle que soit leur appellation, les constructions pourront être implantées :

- (trait bleu foncé) A l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.
- (trait bleu ciel) Avec un retrait obligatoire d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

De plus, les constructions doivent s'implanter dans une bande de constructibilité d'une épaisseur de 25 mètres, comptés à partir de l'alignement des emprises publiques ou ferroviaires et des voies, existantes, ou à créer, ouvertes à la circulation générale, que celle-ci soient de statut public ou privé. Au-delà des 25 mètres, les constructions principales sont interdites. Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des modifications de l'aspect des façades, des extensions ou des surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;
- lorsqu'un élément paysager remarquable au sens de l'annexe III est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- pour les éléments remarquables au sens de l'annexe IV, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.
- A l'intérieur de la marge de recul prévue par cet article, l'installation de dispositif d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ne celui de son environnement.

4 – AU-DELÀ DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

Les constructions annexes de moins de 20m^2 (emprise au sol) peuvent être implantées au-delà de la bande de constructibilité.

Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies par cet article. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie et dès lors que sa superficie ne dépasse pas 30% de la surface de plancher (SDP) totale de la construction existante.

Les escaliers et perrons édifiés au-delà de la bande de constructibilité sont autorisés dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure à 2 mètres et qui sont liés à la construction principale.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les piscines de plein air et les terrasses non couvertes d'une superficie de 20 m^2 (emprise au sol) maximum.

ARTICLE UR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 25 MÈTRES

Les constructions nouvelles seront implantées en retrait des limites séparatives dans le respect des règles de retrait définies ci-dessous.

2 – RÈGLES DE RETRAIT DANS LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 25 MÈTRES

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, les auvents ne créant pas de surface de plancher, les marquises, ainsi que les terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la partie des façades faisant face aux limites séparatives concernées avec un minimum de 6 m.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas baie.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe III ou IV, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.
- Les constructions annexes de moins de 20m² (emprise au sol) pourront être édifiées en limites séparatives ou à au moins 1 m de celles-ci, à condition que leur longueur n'excède pas 6 m, que leur hauteur (H) n'excède pas 3 m et qu'elles ne comportent pas de baie. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2. Cette disposition particulière n'est pas valable sur les limites séparatives bordant la zone N, où les constructions annexes devront respecter la règle générale (recul minimal de 6 m).
- A l'intérieur de la marge de retrait prévue par cet article, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de :
    - dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.
    - de créer un débord sur la ou les propriétés voisines.

4 – AU-DELA DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DE 25 METRES

Seul les constructions annexes de moins de 20 m^2 (emprise au sol) pourront être édifiées en limites séparatives ou à au moins 1 m de celles-ci, à condition que leur longueur n'excède pas 6 m, que leur hauteur (H) n'excède pas 3 m et qu'elles ne comportent pas de baie. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.

Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie et dès lors que sa superficie ne dépasse pas 30% de la surface de plancher (SDP) totale de la construction existante. Toutefois, elles devront respecter les retraits du §2.

ARTICLE UR8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 12 m.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² (emprise au sol), dont la hauteur (H) n'excède pas 3 m et à condition que leur longueur n'excède pas 6 m ;
- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe III ou IV, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.
- A l'intérieur de la marge de retrait prévue par cet article, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UR9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – CHAMP D'APPLICATION

L'emprise au sol 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 (article R*420-1 du code de l'urbanisme). Le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe I « définition » du présent règlement qui définit les modalités de calcul de l'emprise au sol.

2 - RÈGLE GÉNÉRALE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- **Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** sont autorisés même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UR10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe 1 du présent règlement.

Ces hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

2 - RÈGLE GÉNÉRALE

Pour des constructions avec toitures à pentes :

La hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 7 m par rapport au niveau du terrain naturel et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles (hors sous-sols éventuels).

La hauteur totale (HT) des constructions ne pourra excéder 12 m.
Pour des constructions avec toitures terrasses :

La hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 10 m par rapport au niveau du terrain naturel et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, deux étages (hors sous-sols éventuels).

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs dans la limite d'une hauteur (H) maximale de 12 m ;
- dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² (emprise au sol) édifiées en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, la hauteur (H) est fixée à 3 m.
- **Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** sont autorisés même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UR11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sont interdites. La recherche d'un rythme vertical et/ou horizontal pour une intégration dans le tissu environnant sera demandée.

Les matériaux recommandés sont des matériaux naturels : bois, pierre, briques, maçonneries enduites, tuiles et ardoises de teinte couramment utilisée dans la région, verre, fer, acier, fonte, cuivre, zinc, ou béton peint.
Les enduits, les menuiseries extérieures et toute finition en façade devront respecter les teintes et gammes de couleur employées sur Saint-Leu-la-Forêt.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

Les coffrets, compteurs et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

En cas de travaux sur le bâti existant, les détails architecturaux intéressants ou caractéristiques, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, les modénatures et motifs divers doivent être conservés ou restitués. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2 - PANNEAUX SOLAIRES, ANTENNES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.
En cas d'installation de panneaux solaires, le pétitionnaire pourra se reporter à l'annexe X du présent règlement.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

3 - LES CHEMINÉES

Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus de **1 m** la hauteur du faîtage, sauf pour respecter la réglementation en vigueur.

4 - LES CLOTURES

Dans le cas de clôtures maçonnées, lorsqu'elles sont admises, les murs doivent être enduits sur les deux faces.

En bordure de rue :

Elles seront composées d'un mur plein de 1,20 m maximum de haut par rapport au terrain naturel, réalisé avec des matériaux naturels ou matériaux destinés à être enduits, couvert d'un chaperon surmonté éventuellement d'une grille, ou d'un grillage ou surmonté de matériaux dont la transparence sera d'au moins 20%. L'ensemble ne doit pas excéder 2 m de haut, hormis les portes, portillons et portails, piles et piliers.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc) ne peuvent être laissés apparents.
La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum de 3,5 m.

En limite séparative :

Les clôtures peuvent être réalisées en maçonnerie enduite. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

6 - LES GARAGES, LES GARAGES ACCOLÉS OU GROUPES

Les garages, les garages accolés ou groupés doivent être conçus de manière à ne pas présenter des façades constituées de répétition de portes d'accès ni une monotonie des formes. Les blocs de plus de deux unités seront disposés de telle sorte que les portes d'accès individuelles ne seront pas visibles depuis la rue. La largeur de chaque porte ne pourra excéder 3,5 m.

7 - ÉLÉMENTS REMARQUABLES IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU (VOIR ANNEXE IV)

Ces constructions ou ensembles de constructions doivent être préservés. En cas de modification ou d'extension, elles devront conserver les éléments qui ont prévalu à leur recensement et être en harmonie avec les caractéristiques définies en annexe IV au travers des fiches individualisées.

Les proportions des percements devront être respectées, ainsi que les types et les matériaux des volets. Les matériaux d'une extension devront s'harmoniser avec l'existant.

La réalisation de lucarnes en combles, si elles n'existent pas déjà, pourra être autorisée si elle respecte l'esprit et le rythme de la façade.

8 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UR12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Pour le stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé aux paragraphes 2 - Normes de stationnement et 3 - Normes de stationnement pour les constructions existantes.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;

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

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureau, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare de Saint-Leu-la-Forêt. Il s'agit de normes « plafond ».
Pour les constructions de plus de 3 logements, l'ensemble des places de stationnement devront être réalisées à l'intérieur des constructions.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire à la réalisation d'un projet est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum 2 logements, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureau, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile	**Motocycles moto, scooter**
Longueur	5,00m	2,50 m
Largeur	2,30 m sans obstacle de part et d'autre 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté 2,80 m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
Dégagement	5,50 m	2,20 m

Pour places de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduites (PMR), chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile
Longueur	Places isolées : 5,50 m Places groupées : 5,50 m
Largeur	Places isolées : 3,30 m Places groupées : 2,50 m + 0,80 m + 2,50 m
Dégagement	Places isolées : 5,50 m Places groupées : 5,50 m

La largeur des dégagements peut tenir compte de la largeur de la voirie.

Pour le stationnement des vélos

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 8 m^2.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 3 logements ou plus.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules avec au moins :

Destination	Normes véhicules motorisés	Normes vélos
Habitation	1 place par logement pour les logements sociaux. 1 place / 40 m^2 de SDP Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement : 2 places de stationnement minimum. Dans le cas de logements spécifiques (foyers-logement, résidences étudiantes et/ou personnes âgées) le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction. Dans les constructions de plus de 3 logements, « les places commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m^2 par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m^2 par logement.
Bureau	A moins de 500 m d'une desserte TC structurante : au maximum 1 place/45 m^2 de SDP. A plus de 500 m d'une desserte TC structurante : le stationnement devra être égal à 30% de la SDP.	1,5m^2 pour 100 m^2 de SDP

Hébergement hôtelier	30% de la SDP.	5% des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction*.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu.

* Une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.

3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 2 - Norme de stationnement.

Pour les travaux (réhabilitation, extensions, surélévations, division des constructions existantes)

Le nombre d'aires de stationnement est, au minimum, celui prévu au paragraphe 2 – Normes de stationnement, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de la réhabilitation, de l'extension ou de la surélévation de la construction.

Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, en cas de réhabilitation n'entrainant pas la création de nouveaux logements, il ne sera pas demandé de place supplémentaire. Toutefois, en cas d'extension, de surélévations ayant pour conséquence la création de nouveaux logements, il sera demandé 1 place / 40 m^2 de SDP.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

ARTICLE UR13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Le traitement des plantations existantes.**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

- **Les espaces végétalisés**

Sont considérés comme espaces végétalisés :

- *Les cheminements piétons et véhicules traités en surfaces perméables,*
- *Les toitures végétalisées sur dalle et les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm,*
- *Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres…),*
- *Les accès et aires de stationnement perméables (traitées en procédés type « ever-green », ou stabilisé, etc.).*

Un coefficient permettant de prendre en compte la qualité environnementale des réalisations végétales est appliqué dans le calcul des surfaces végétalisées :

Coefficient: 1	Espaces plantés en pleine terre
Coefficient : 0,5	Espaces végétalisés sur dalle avec substrat en terre végétale de 21 à 60 cm
Coefficient : 0,3	Toitures terrasses végétalisées comprenant une épaisseur de 15 à 20 cm de terre végétale minimum, cheminements piétonniers ou espaces de stationnements traités en surfaces perméables

La surface végétalisée doit être au moins égale à 70% de l'unité foncière, dont au moins la moitié en pleine terre.

- **Plantations**

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **75 m²** d'espace non construit. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

- **Parcs de stationnement et leurs accès**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En complément des plantations arborées, pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

- **Sauvegarde des éléments ayant un intérêt paysager (voir annexe III et le plan de zonage)**

  Un certain nombre d'arbres ayant un intérêt paysager ont été identifiés, quelques fois au sein même de propriétés privées. Leur liste figure en annexe III.
  Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés. Dans ce cas, ces coupes seront soumises à autorisation.
  En cas d'obligation de coupe, leur remplacement à l'identique de section 30/35 doit être assuré.
  Certains espaces verts ont été classés en « espaces verts protégés » (EVP). Toute occupation du sol qui est de nature à compromettre leur conservation et leur protection est interdite.

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

  Le classement en « espace boisé classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les dispositions des alinéas 2 et 3 des dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés même si le ou les seuils définis par cet article ne sont pas respectés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ne celui de son environnement.

ARTICLE UR14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N.B : disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UR15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

- Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, lorsque cela est prévu aux dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10. Néanmoins, lorsqu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, cela n'est pas autorisé. Les normes HQE, CEQUAMI, RT 2005 et RT 2012 doivent être respectées.

- Pour les constructions nouvelles : l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

  Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

- Pour les constructions nouvelles, l'utilisation de matériaux durables ou biosourcés pour la construction est recommandée.
- Pour les constructions nouvelles, il est recommandé d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

- **Pour les constructions existantes** : les opérations de rénovation et de réhabilitation devront rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique et environnementale en vigueur.

2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les extensions et surélévation de faible envergure (inférieure à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UR16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

ZONE UI

Caractère de la zone UI	*La zone UI désigne la zone d'activités située au sud-est du territoire communal, de part et d'autre du Boulevard Brémont.*

Rappels	**Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :** • L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du Conseil municipal n° 07-06-06- du 5 juillet 2007. • Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421.18 et suivants du code de l'Urbanisme. • La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles et forestières.
- Les constructions à destination d'habitation hormis celles énoncées à l'article UI/2.
- Les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité artisanale établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les carrières.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes autre que celui destiné à l'accueil des gens du voyage.

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

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UI1,

1 - Sous réserve des conditions particulières cumulatives suivantes :

- Les établissements et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur le site d'une activité autorisée, dans la limite d'une surface de plancher (SDP) de 80 m² par unité foncière.
- Les dépôts d'hydrocarbure compléments des chaufferies, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'ils n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

2 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- ***La pollution des sols***

  Sur les sites potentiellement pollués (Cf. sites recensés dans la base de données BASIAS), tout changement d'usage de ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

- ***Gypse***

  Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (pièce n° 7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

  - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;

  - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe V (Fiche technique Gypse) du présent règlement (p214).

- ***Les alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de deux mètres de profondeur***

  Dans les terrains alluvionnaires compressibles, repérés sur le plan des annexes diverses (pièce n° 7.1), les constructeurs font précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement. Dans ces mêmes terrains, sont proscrits l'aménagement des sous-sols et l'assainissement individuel.

- ***Retrait-gonflement des sols argileux***

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

- ***Les sites archéologiques.***

  Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan des sites archéologiques.

ARTICLE UI 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au minimum un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Au sens du présent règlement, les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Les accès nouveaux au niveau des carrefours des voies publiques sont interdits (bords d'emprise jusqu'à 6 mètre des axes).

Les accès nouveaux le long des voies de seconde catégorie (routes intercommunales), jusqu'à 10 mètres de l'axe des carrefours sont interdits.

Les accès nouveaux le long des voies de troisième catégorie (voies communales), jusqu'à 8 mètres de l'axe des carrefours sont interdits.

Le pétitionnaire devra se reporter au « règlement communal de voirie » en vigueur annexé au PLU, ainsi qu'à l'annexe XI « Classification des voies » du présent règlement. L'annexe XI est complété d'un schéma expliquant les modalités de calcul des distances par rapport aux axes des carrefours.

Les accès débouchant dans les aménagements de sécurité, des dispositifs de signalisations et dans les passages piétons sont interdits.

La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum 4 m.

2 – VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles, ouverte à la circulation automobile, devront avoir une largeur au moins égale à **8 m.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et accès créés sur les terrains doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations desservies.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile ne devront pas avoir une longueur supérieure à 40 m et doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout terrain nu desservi par une voie privée ou publique existante à la date d'approbation du présent PLU est constructible à condition que cette voie présente une largeur minimale de 3,5 m.

Tout terrain nu desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, d'une largeur comprise entre 2,5 m et 3,5 m, présentant déjà au moins un accès automobile utilisé par une propriété bâtie, et existante à la date d'approbation du présent PLU, est constructible.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ne sont pas assujettis à ces règles :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un accès adapté aux besoins et usages qu'il doit supporter.

ARTICLE UI 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales, partout où le réseau d'eaux usées existe.

Si le réseau séparatif n'est pas mis en place, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- éviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

a) Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaures sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

b) <u>Eaux usées</u>

- **Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif**
  Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

  Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

  L'évacuation des eaux résiduaires " industrielles " et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

  Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

- **Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif**

  Le pétitionnaire doit étudier la faisabilité d'un assainissement non collectif respectant les articles 29 et 30 du règlement sanitaire départemental du Val-d'Oise approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 1979, modifié par arrêtés préfectoraux des 25 janvier 1985, 22 janvier 1992, 7 février 1996.

  Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier. Le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

c) <u>Eaux pluviales</u>

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter, et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou le réseau hydraulique de surface.

Trois principes favorisant une gestion dite « alternative » des eaux pluviales sont à rechercher et à appliquer :

- limitation des surfaces imperméabilisées,

- stockage par aménagements et ouvrages spécifiques,

- infiltration des eaux pluviales (fossés drainants, noues, épandage …), partout où le terrain le permet.

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Le stockage doit également favoriser l'utilisation de l'eau (pour l'arrosage notamment).

La possibilité d'infiltration dépend de la nature du terrain. Le pétitionnaire peut donc être amené à étudier la nature de son terrain pour vérifier la solution technique qu'il prévoit.

Dans les zones gypsifères, le renvoi des eaux pluviales vers des exutoires créés (de type puisards) présente des risques. Ces risques sont très variables suivant la position l'épaisseur et l'état des différentes couches de terrain.

Le renvoi des eaux pluviales vers des réseaux publics n'est accepté que dans la mesure où les terrains présentent des caractéristiques particulières : zone gypsifère, terrains tourbeux, marno-argileux ou gorgés d'eau, ou contraintes techniques spécifiques.

A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, un ouvrage de régulation est à étudier. Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 2 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 2 l/s en fonction de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale).

Le pétitionnaire devra fournir les éléments d'information et notes de calcul relatif au rejet des eaux pluviales au service assainissement.

Pour les extensions et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

En cas de contrainte technique forte et/ou d'infiltration impossible, que le pétitionnaire aura justifié auprès du service assainissement, une partie des eaux pluviales peut également être renvoyée vers les réseaux hydrauliques de surface de type caniveaux.

Pour les aires de stationnement imperméabilisées de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la règlementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvements, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatifs de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Île-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Île-de-France ».

3 - AUTRES RÉSEAUX (DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, GAZ, CABLE, ETC.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

4 – GESTION DES DÉCHETS

Les nouvelles constructions ou installations soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des différentes catégories de déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets et d'encombrants qu'ils génèrent.

ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

N.B : disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - CHAMPS D'APPLICATION DE LA RÈGLE

Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou ferroviaires et des voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé. Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Des dispositions particulières sont précisées le long des sentes identifiées aux documents graphiques (voir § 4).

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté, jusqu'en limite des emprises publiques ou ferroviaires, ainsi qu'en limite des voies privées, existantes ou à créer.

Modalité de calcul

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

2 – REGLE

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 6 m minimum de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, actuels ou futurs.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des modifications de l'aspect des façades, des extensions ou des surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Le long de la voie ferrée, les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.
- Dans les Zones non ædificandi identifiées aux documents graphiques : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- dans les marges de recul situées le long de l'A115, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- À l'intérieur de la marge de recul prévue par cet article, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UI7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - RÈGLES GÉNÉRALES D'IMPLANTATION

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur l'une ou sur les limites séparatives du terrain.

En cas d'implantation en limite séparative, les constructions ne devront pas comporter de baie. A défaut d'implantation sur ces limites, les règles de retrait par rapport à celles-ci s'appliquent.

2 – RÈGLES DE RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches, auvents et débords de toiture.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la partie des façades faisant face aux limites séparatives concernées avec un minimum de 6 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 m, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Pour les ouvertures réalisées en sous-sol à moins de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie.

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Si une limite séparative d'un terrain coïncide avec la limite séparant la zone UI de la zone UB, la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 6 m.
- A l'intérieur de la marge de retrait prévue par cet article, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de :
    - dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement ;
    - de créer un débord sur la ou les propriétés voisines.

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

1 - RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 6 m.

Cette distance peut être réduite à 2 m lorsque l'une des façades ne comporte pas de baie.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs
- A l'intérieur de la marge de retrait prévue par cet article, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée au nu de la façade des constructions existantes dans la limite de 20 cm maximum. Néanmoins, cela ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architecturale et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UI9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 – CHAMP D'APPLICATION

L'emprise au sol 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 (article R*420-1 du code de l'urbanisme). Le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe I « définition » du présent règlement qui définit les modalités de calcul de l'emprise au sol.

2 - RÈGLE GÉNÉRALE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale du terrain.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- **Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** sont autorisés même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UI10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe 1 du présent règlement.

Ces hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

2 - RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur totale (HT) des constructions ne doit pas excéder 15 m par rapport au niveau du terrain naturel (voir annexe I).

Les installations techniques spécifiques, les machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques ou antennes doivent respecter le gabarit de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les cheminées.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.
- **Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes** sont autorisés même si le ou les seuils défini(s) par cet article sont dépassés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sont interdites.

Les matériaux recommandés sont des matériaux naturels : bois, pierre, briques, maçonneries enduites, tuiles et ardoises de teinte couramment utilisée dans la région, verre, fer, acier, fonte, cuivre, zinc, ou béton peint.

Les enduits, les menuiseries extérieures et toute finition en façade devront respecter les teintes et gammes de couleur employées sur Saint-Leu-la-Forêt.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et faire l'objet d'aménagements visant à favoriser une bonne insertion paysagère sur le site (clôture, plantations...).

2 - PANNEAUX SOLAIRES, ANTENNES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES

Les panneaux solaires seront installés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.
En cas d'installation de panneaux solaires, le pétitionnaire pourra se reporter à l'annexe X du présent règlement.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné doivent être regroupés en un seul point, être dissimulés dans le jardin par des plantations et ne pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 - LES CLÔTURES

Les clôtures peuvent être réalisées en maçonnerie enduite, mais les clôtures d'aspect plaques de béton préfabriquées sont interdites en bordure de voie.

En bordure de rue :

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,50 m, comptée à partir du terrain naturel.
La largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail sera au minimum 4 m.

En limite séparative :

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 3,5 m, comptée à partir du terrain naturel.

4 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UI 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Pour le stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé aux paragraphes 2 - Normes de stationnement et 3 - Normes de stationnement pour les constructions existantes.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Pour les constructions à destination de bureaux, les normes sont différentes si le terrain d'assiette de la construction est ou non localisé, entièrement ou partiellement, dans un rayon de 500 mètres compté à partir des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes : gare de Saint-Leu-la-Forêt. Il s'agit de normes « plafond ».

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur surface de plancher respective,

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire à la réalisation d'un projet est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile	**Motocycles moto, scooter**
Longueur	5,00m	2,50 m
Largeur	2,30 m sans obstacle de part et d'autre 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté 2,80 m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
Dégagement	5,50 m	2,20 m

Pour places de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduites (PMR), chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile
Longueur	Places isolées : 5,50m Places groupées : 5,50 m
Largeur	Places isolées : 3,30 m Places groupées : 2,50 m + 0,80 m + 2,50 m
Dégagement	Places isolées : 5,50m Places groupées : 5,50 m

La largeur des dégagements peut tenir compte de la largeur de la voirie.

Pour le stationnement des vélos

Un espace dédié au stationnement des vélos doit être prévu dans les constructions nouvelles avec une superficie minimale de 8 m^2.

Pour les constructions à destination d'habitation, le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 3 logements ou plus.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- l'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert ;
- cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%) ;
- les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficultés et pouvoir être cadenassés ;
- l'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

2 - NORMES DE STATIONNEMENT

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules avec au moins :

Destination	Normes véhicules motorisés	Normes vélos
Habitation	1 place par logement pour les logements sociaux. 1 place par logement. Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement : 2 places de stationnement minimum. Dans le cas de logements spécifiques (foyers-logement, résidences étudiantes et/ou personnes âgées) le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction. Dans les constructions de plus de 3 logements « les places commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.	Pour les logements jusqu'au T2 inclus : 0,75m^2 par logement. Pour les logements T3 et plus : 1,5m^2 par logement.
Bureau	A moins de 500 m d'une desserte TC structurante : au maximum 1 place/45 m^2 de SDP. A plus de 500 m d'une desserte TC structurante : le stationnement devra être égal à 30% de la SDP.	1,5m^2 pour 100 m^2 de SDP
Activité artisanale	30% de la SDP. Poids lourds : 1 place/ 2000m^2 de SDP	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés
Activités industrielles	1 place / 100m^2 de SDP jusqu'à 500 m^2 de SDP et 1 place / 350 m^2 SDP au-delà Poids lourds : 1 place/ 2000m^2 de SDP	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés
Entrepôt	1 place / 100m^2 de SDP jusqu'à 500 m^2 de SDP et 1 place / 350 m^2 SDP au-delà Poids lourds : 1 place/ 2000m^2 de SDP	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés
Commerce	30% de la SDP Poids lourds : 1 place/ 2000m^2 de SDP	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés
Hébergement hôtelier	30% de la SDP. Autocar : 1 place/50 chambres	5% des surfaces dédiées au stationnement des véhicules motorisés.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction*.	Pour les constructions de plus de 100 m^2 : 1 place pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs doit également être prévu.

* Une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.

3 - <u>NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES</u>

Pour les changements de destination des constructions

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage. Le nombre de places exigé est celui prévu au paragraphe 2 - Norme de stationnement.

Pour les travaux (réhabilitation, extensions, surélévations, division des constructions existantes)

Le nombre d'aires de stationnement est, au minimum, celui prévu au paragraphe 2 – Normes de stationnement, en prenant uniquement en compte les surfaces créées dans le cadre de la réhabilitation, de l'extension ou de la surélévation de la construction.

Pour les constructions ne comportant qu'un seul logement, en cas de réhabilitation n'entrainant pas la création de nouveaux logements, il ne sera pas demandé de place supplémentaire. Toutefois, en cas d'extension, de surélévations ayant pour conséquence la création de nouveaux logements, il sera demandé 1 place / 40 m^2 de SDP.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **<u>Le traitement des plantations existantes.</u>**

  Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

- **<u>Les espaces libres</u>**

  20 % au moins des espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé et paysager distinct des aires de stationnement et des terrasses.

  Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **100 m^2** d'espace non construit. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

  Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement du terrain en évitant tout remblaiement de terrain.

- **Parcs de stationnement et leurs accès**

  Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m^2 de terrain affecté au stationnement. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

  En complément des plantations arborées, pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

  Un traitement paysager de l'entrée du site et des accès sur la voirie doit être réalisé par le biais de massifs arbustifs.

- **Aménagement particulier des marges de recul identifiées aux documents graphiques**

  Cette marge de recul doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non construit.

  Les marges d'une largeur de 6 m en limite séparant la zone UI de la zone UB doivent recevoir un aménagement paysager sous forme d'écran végétal (arbre de haute tige, plantes d'agrément, pelouses). Cette marge doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non construit.

- **Sauvegarde des éléments ayant un intérêt paysager repérés au titre de l'article L.151-19 (voir annexe III et le plan de zonage)**

  Un certain nombre d'arbres ayant un intérêt paysager ont été identifiés, quelques fois au sein même de propriétés privées. Leur liste figure en annexe III.

2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les dispositions des alinéas 2 et 3 des dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés même si le ou les seuils définis par cet article ne sont pas respectés. Néanmoins, le débord ne doit pas dépasser 20 cm et ne doit pas avoir pour conséquence de dénaturer l'aspect architectural et paysager de la construction ni celui de son environnement.

ARTICLE UI14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N.B : disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, les constructions existantes pourront déroger aux règles d'implantation, lorsque cela est prévu aux dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 10. Néanmoins, lorsqu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, cela n'est pas autorisé. Les normes HQE, CEQUAMI, RT 2005 et RT 2012 doivent être respectées.
- Pour les constructions nouvelles : l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

  Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.
- Pour les constructions nouvelles, l'utilisation de matériaux durables ou biosourcés pour la construction est recommandée.
- Pour les constructions nouvelles, il est recommandé d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.
- **Pour les constructions existantes** : les opérations de rénovation et de réhabilitation devront rechercher à atteindre les objectifs de performance énergétique et environnementale en vigueur.

2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Les extensions et surélévation de faible envergure (inférieure à 30% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant) n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.
- Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.
- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE UI 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communication électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIÈRES « N »

REGLE GENERALE

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ont été définies sur Saint-Leu-la-Forêt au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (article L.152-1 du Code de l'Urbanisme)..

ZONE N

Caractère de la zone N	***La zone N*** *concerne les zones naturelles qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages ou des boisements inscrits dans le massif forestier.* ***La zone Na*** *correspond à l'emprise de l'ex 5e Avenue, elle permet des aménagements d'espaces paysagers (mise en valeur) et les constructions ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports, de loisirs et nécessaires à l'exploitation, l'entretien, l'usage et la mise en valeur de cette zone.*

Rappels	**Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :** • L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du Conseil municipal n° 07-06-06-du 5 juillet 2007. • Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421.1 et suivants du code de l'Urbanisme. • La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement. • Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans ces espaces boisés classés.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions ou installations à destination d'habitation, de bureaux, de commerce, d'activités industrielles, artisanales et d'entrepôt.
- L'implantation de nouvelles Installations Classées **pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** soumises à autorisation, à déclaration préalable préfectorale ou à enregistrement.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité artisanale établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées non conforme aux dispositions du présent règlement.
- **Dans les Espaces Boisés Classés (EBC)**, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.
  Les défrichements en espaces boisés non classés, mais portant sur des massifs supérieurs à un hectare, sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous condition, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article N1,

1 - Sous réserve des conditions particulières cumulatives suivantes :

- Les carrières souterraines pour l'exploitation du gypse qualifié de projet d'intérêt général (PIG) et soumise à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'installation, l'extension, le réaménagement et la réhabilitation d'équipements sportifs de plein air et les constructions qui y sont liées dans la mesure où ils respectent l'harmonie générale des lieux et ne dépassent pas 10% de la superficie totale du terrain.
- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur surface de plancher.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et les abris de jardin, dont la surface de plancher est inférieure à **20 m^2**.
- Les ouvrages nécessaires à l'aménagement des promenades, à l'entretien des espaces naturels, à la desserte automobile ou cycliste.
- L'installation de constructions provisoires ne peut être autorisée que temporairement pendant la durée d'un chantier.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.

- **Dans le secteur Na :**

  - Les constructions, ouvrages ou travaux dès lors qu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports et de loisirs et nécessaires à l'exploitation, l'entretien, l'usage et la mise en valeur de cette zone.

  - Les constructions, ouvrages ou travaux liés au fonctionnement des jardins familiaux, de moins de 20m^2 d'emprise au sol.

2 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **<u>Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres</u>**

  Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- ***<u>Gypse</u>***

  Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (pièce n° 7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

  - d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;

  - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe V (Fiche technique Gypse) du présent règlement (p214).

- ***<u>Retrait-gonflement des sols argileux</u>***

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

- ***<u>Carrières</u>***

  Le plan des annexes diverses (pièce n°7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'effondrement de terrain liés à la présence de carrières. Ces secteurs sont soumis à l'application du plan de prévention des risques naturels. Il importe au constructeur de respecter les instructions qui sont émises sur le projet par l'inspection générale des carrières. Dans ces secteurs, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

- ***<u>Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages</u>***

  Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de prendre toute disposition pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent pas les inonder.

- ***Les sites archéologiques.***

  Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan des sites archéologiques.

ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel de la zone, et doivent en particulier comporter des éléments de paysagement adaptés.

Les cheminements piétonniers doivent être aménagés pour empêcher toute autre utilisation, notamment par les véhicules, sauf ceux liés à l'entretien et la sécurité, et doivent présenter les caractéristiques suffisantes pour assurer leur fonction.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'extension des réseaux existants ou la création de nouveaux réseaux sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- les besoins créés par les seuls constructions existantes ou aménagements autorisés à l'article 2 ;
- le raccordement des zones urbaines voisines quand les contraintes techniques l'imposent ;
- la modernisation ou la réparation des réseaux existants, quand elle est imposée par des nécessités techniques.

Électricité - Téléphone

Lorsque des contraintes techniques l'imposent, le passage de lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunications peuvent traverser la zone N. Ces travaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

N.B : disposition supprimées par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être implantées avec recul de 5 m minimum, de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires actuels ou futurs. Les parkings publics ne sont pas considérés comme des voies d'accès ou de desserte de terrain.

Dans le secteur Na, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des emprises publiques et voies. En cas de recul, celui-ci sera au minimum de 2 m.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Zone non ædificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.
  Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
  Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 60 m².

- Première marge de recul - Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - RÈGLE GÉNÉRALE :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance du retrait doit être au minimum de 5 mètres.

Dans le secteur **Na**, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - CHAMP D'APPLICATION :

L'emprise au sol 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 (article R*420-1 du code de l'urbanisme). Le pétitionnaire devra se reporter à l'annexe I « définition » du présent règlement qui définit les modalités de calcul de l'emprise au sol.

2- RÈGLE GÉNÉRALE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie totale du terrain d'assiette.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Définition

La hauteur réglementaire indiquée ci-après devra être respectée en tout point des constructions.

2 - RÈGLE GÉNÉRALE :

La hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 3 m par rapport au niveau du terrain naturel (voir annexe I).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

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

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels : bois, pierre, briques pleines, maçonneries enduites, tuiles et ardoises de teintes couramment utilisées dans la région, verre, fer, acier, fonte, cuivre, zinc, ou béton peint.
Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

Les locaux ou aires de stockage des déchets et citernes doivent être placées en des lieux où ils ne sont pas ou peu visibles depuis les voies publiques et faire l'objet d'aménagements visant à favoriser une bonne insertion paysagère sur le site (clôture, plantations...).

ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

1 - RÈGLE GÉNÉRALE POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISÉS :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé au paragraphe 2 - Normes de stationnement.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elles incluent le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire à la réalisation d'un projet est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile	**Motocycles moto, scooter**
Longueur	5,00m	2,50 m
Largeur	2,30 m sans obstacle de part et d'autre 2,50 m en cas d'obstacle d'un seul côté 2,80 m en cas d'obstacle des 2 côtés ou type boxe	1,20 m
Dégagement	5,50 m	2,20 m

Pour places de stationnement à destination des Personnes à Mobilité Réduites (PMR), chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques techniques suivantes :

	Automobile
Longueur	Places isolées : 5,50 m Places groupées : 5,50 m
Largeur	Places isolées : 3,30 m Places groupées : 2,50 m + 0,80 m + 2,50 m
Dégagement	Places isolées : 5,50 m Places groupées : 5,50 m

La largeur des dégagements peut tenir compte de la largeur de la voirie.

2 – NORMES DE STATIONNEMENT :

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Destination	**Normes véhicules motorisés**
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins (résidents, personnels, visiteurs), de l'importance et de la vocation de la construction*.

* Une note explicative argumentée justifiant le nombre de place et la surface estimée devra être fournie pour instruire la demande.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- **Le traitement des plantations existantes.**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

- **Les espaces végétalisés**

Les espaces libres de toute construction ou installation et non affectés aux voies ainsi qu'aux cheminements doivent être soit plantés, soit engazonnés.

- **Parcs de stationnement et leur accès**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m^2 de terrain affecté au stationnement. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

En complément des plantations arborées, pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, des écrans boisés ou des haies devront être aménagés en périphérie des parcs de stationnement publics ou privés afin d'en assurer l'intégration paysagère. La hauteur des arbustes, ne devra pas faire obstacle à la sécurité du site notamment au débouché sur la voirie.

- **Sauvegarde des éléments ayant un intérêt paysager (voir annexe III et le plan de zonage)**

Un certain nombre d'arbres ayant un intérêt paysager ont été identifiés, quelques fois au sein même de propriétés privées. Leur liste figure en annexe III.
Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés. Dans ce cas, ces coupes seront soumises à autorisation.
En cas d'obligation de coupe, leur remplacement à l'identique de section 30/35 doit être assuré.

Certains espaces verts ont été classés en « espaces verts protégés » (EVP). Toute occupation du sol qui est de nature à compromettre leur conservation et leur protection est interdite.

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

N.B : disposition supprimée par la loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1 - DISPOSITION GÉNÉRALE

- Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique et environnementale en vigueur.

- Pour les constructions nouvelles : l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée.

  Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment, devront être traités de manière à limiter l'émergence de nuisances acoustiques, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant.

- Pour les constructions nouvelles, l'utilisation de matériaux durables ou biosourcés pour la construction est recommandée.

- Pour les constructions nouvelles, il est recommandé d'intégrer des dispositifs de récupération des eaux de pluies.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERÈS

- Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 15.

- L'ensemble des dispositions de l'article 15 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, aux équipements publics, et aux équipements d'intérêt collectif ou général.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

ANNEXES

ANNEXE I

Définitions

1. Les 9 catégories de construction définies par le Code de l'Urbanisme (article R.123-9)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerce ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Exploitation agricole et forestière

2. Définitions des termes utilisés

Les définitions suivantes permettent d'éclairer la compréhension du règlement d'urbanisme ; elles sont classées par ordre alphabétique.

ABRI DE JARDIN

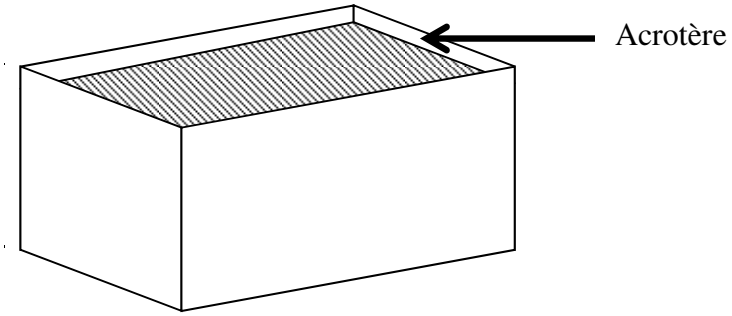
Un abri de jardin est une petite construction **« annexe »** destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Son emprise au sol ne peut dépasser 20 m^2 et sa hauteur 3 mètres.

ACCÈS

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

ACROTÈRE

Désigne les éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ; ils permettent d'assurer une bonne étanchéité de la construction.

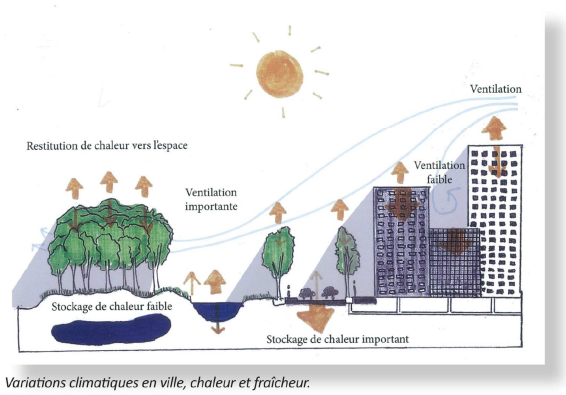


AFFOUILLEMENT DE SOL

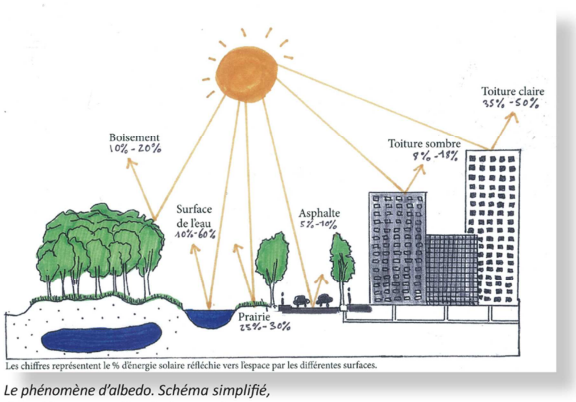
Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m. L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol.

ALBEDO

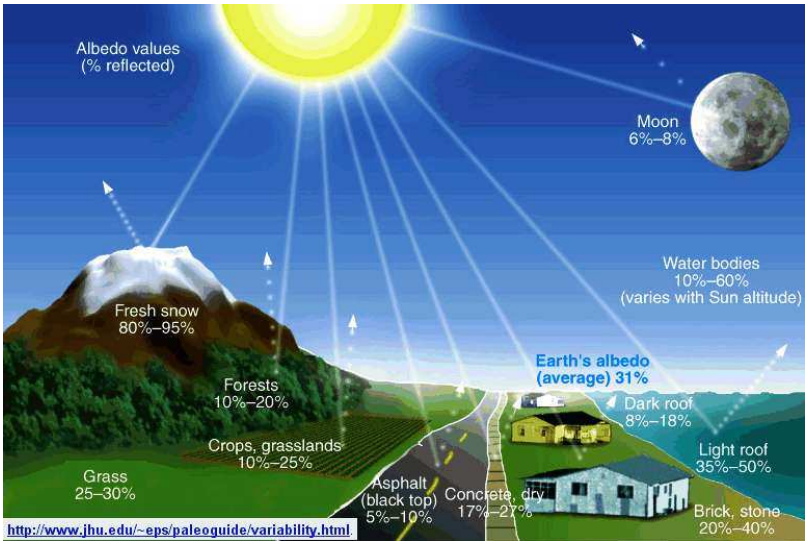
L'albédo du système Terre-atmosphère est la fraction de l'énergie solaire qui est réfléchie vers l'espace. Sa valeur est comprise entre 0 et 1. Par exemple, l'albédo de la neige fraîche est de 0,87, ce qui signifie que 87 % de l'énergie solaire est réfléchie par ce type de neige.
Plus un sol est réfléchissant, plus son albédo est élevé, et moins il stocke de chaleur ; c'est le cas des surfaces de teinte claire, de l'eau, des végétaux. C'est l'inverse pour un sol à faible albedo, qui sockent la chaleur et la restituent la nuit, participant aux phénomènes d'îlots de chaleur urbains (le bitume, les surfaces de teinte sombre…).



Variations climatiques en ville, chaleur et fraîcheur. Schéma simplifié, Complémenterre



Le phénomène d'albedo. Schéma simplifié, Complémenterre d'après futurasciences.com



ALIGNEMENT

L'alignement désigne, dans le présent règlement, la limite entre l'unité foncière, assiette du projet, une voie publique et une emprise publique ou ferroviaire, une voie privée ou un emplacement réservé.

AMÉNAGEMENT LÉGER

Signifie ici un aménagement réalisé dans le respect de l'intégrité et du fonctionnement écologique du milieu, destiné à des espaces libres de construction assurant une transition entre un boisement ou un espace naturel et un espace construit. A titre d'exemple il peut s'agit de mobilier urbain, signalétique, jeu pour enfants, noues, fossés destiné à la gestion des eaux de ruissellement, mares, cheminements doux etc. faisant intervenir uniquement des sols perméables.

Exemples d'aménagements légers qui pourraient être aménagés dans l'espace «tampon» entre l'aménagement et le boisement

AMÉNAGEMENT / CHEMINEMENT BÉNÉFICIANT D'UN ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL

Se dit d'un aménagement accompagné de plantations ou de semis de végétaux, dont l'échelle est en harmonie avec l'aménagement.

ARBRE

L'arbre est dit « tige » car il ne comporte qu'un seul tronc par rapport à la cépée, qui comporte plusieurs troncs. Les arbres (tige ou cépée) sont classés en plusieurs catégories suivant leur hauteur à l'âge adulte :

- Arbre de grand développement (de 15 à 20 mètres et plus à l'état adulte) ;
- Arbre de moyen développement (de 10 à 15 mètres à l'état adulte) ;
- Arbres de petit développement (de 5 à 10 mètres à l'état adulte).

ANNEXE OU CONSTRUCTION ANNEXE

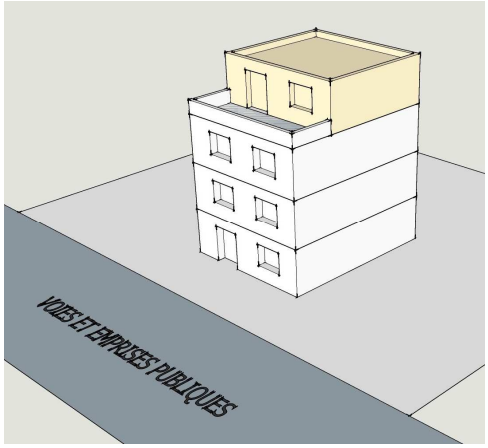
Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'usage principal (habitation, activité, etc.) mais réservée plutôt à usage de garage, d'abri de jardin, de remise à bois, etc. ;

- une construction non contiguë à une construction principale.

ATTIQUE :

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait de la façade (partie de la construction en jaune sur le schéma ci-dessous).



BAIE OU OUVERTURE…

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclairement.

Types d'ouvertures constituant des baies au sens du présent règlement (articles 6,7,8, etc) :

- les fenêtres,

- les portes-fenêtres,

- les balcons,

- les loggias,

- les terrasses,

- les lucarnes.

Les ouvertures ne constituant pas des baies au sens du présent règlement (articles 6,7, 8, etc.) dans le cas de façades implantées en retrait :

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) ;

- les portes d'entrée pleines ;

- les châssis fixes et à verre translucide ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel ;
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

Pour les façades en limite séparative :

- Seuls des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou pavés de verre), peuvent être implantés à 2,60 m par rapport au plancher, au rez-de-chaussée, et à 1,90m par rapport au plancher, aux étages.

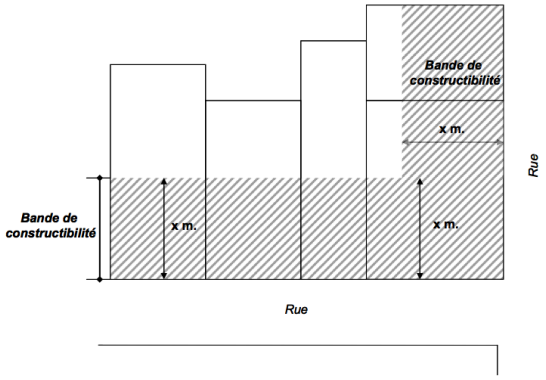
BALCON

Un balcon est une saillie, c'est-à-dire une partie de construction qui dépasse du nu de la façade. Les balcons sont implantés au niveau des étages des constructions et n'ont pas de contact avec le sol.

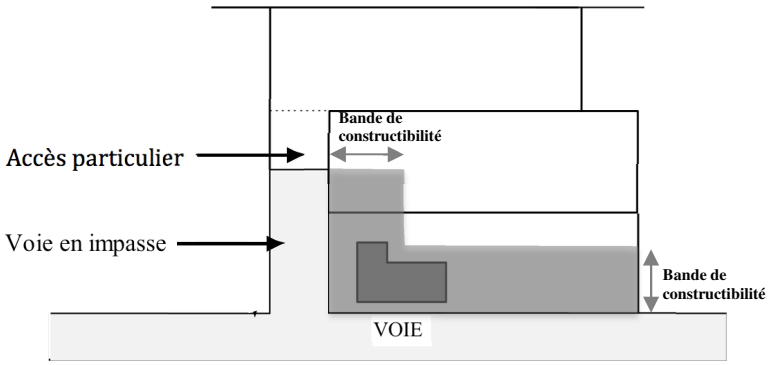
BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

La bande de constructibilité est une bande au sein de laquelle les constructions nouvelles sont autorisées. Elle est mesurée perpendiculairement à tout point de :

- l'alignement actuel des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation motorisée, ou cyclable ;
- la limite des espaces publics.



En cas de voie en impasse et d'accès



CHANGEMENT DE DESTINATION

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination (définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations.

CHEMINEMENTS DOUX OU LIAISONS DOUCES

Cheminement prévu uniquement pour la circulation des piétons et des cycles (hors piste cyclable aux normes des voies) inscrits notamment dans un maillage de type trame verte. Ces cheminements seront réalisés autant que possible avec des matériaux naturels et perméables.

COMBLE

Il s'agit du volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

CONSTRUCTION

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise et de la surface de plancher (SDP) au sens de l'article R.111.22 du Code de l'Urbanisme.

Les parcs de stationnement souterrain, à l'exception des ouvrages publics, constituent une construction et doivent respecter les marges et les reculs imposés par le règlement sauf si ce dernier prévoit des dispositions particulières.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de constructions ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Le droit de préemption urbain peut aussi s'appliquer sur tout ou partie des zones situées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC).

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan local d'urbanisme.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du code de l'urbanisme :

« L'emprise au sol au sens du présent livre 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. »

Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des règles de prospect.

L'emprise au sol définie par l'article R.420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R.421-1et suivants du code de l'urbanisme).

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (croquis 18). Les annexes constituent de l'emprise au sol.

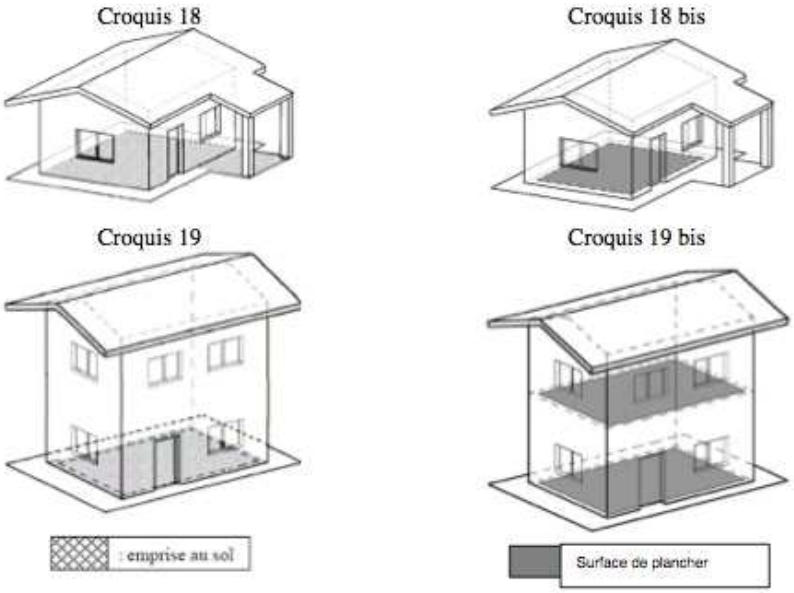
Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (croquis 19).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain-pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

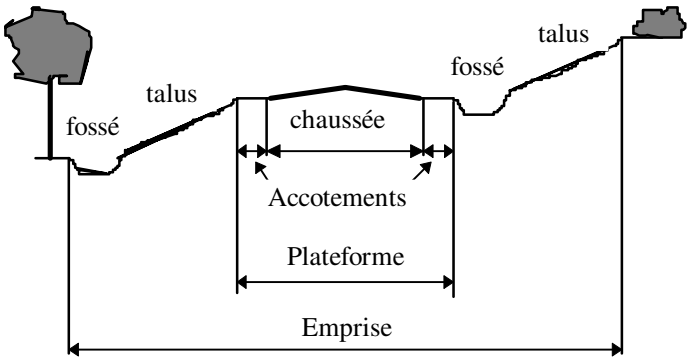
Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol. »

Nota : les pergolas non couvertes ne constituent pas de l'emprise au sol.

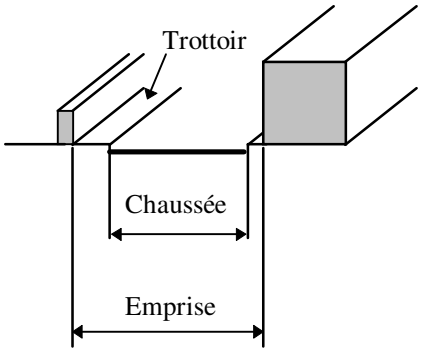


EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

ESPACES LIBRES / ESPACES PAYSAGERS

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

ESPACE PUBLIC / EMPRISE PUBLIQUE

L'espace public représente l'ensemble des espaces de passage et de rassemblement qui relèvent du domaine public (ensemble des biens appartenant à l'État, à des collectivités territoriales et à des établissements publics et affectés à une utilité publique). Il s'agit notamment des rues, places, jardins et espaces verts.

ESPACE VÉGÉTALISÉ

Se dit d'un espace qui est semé ou planté de végétaux (arbres, arbustes, herbacées, prairie).

ESPACES VERTS

Les espaces verts correspondent à la superficie de l'unité foncière, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal, c'est-à-dire composé de surfaces engazonnées, de plantations, d'arbres ou de bosquets...

ESPACES VERTS À PROTÉGER

Les espaces verts à protéger sont délimités aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ils peuvent couvrir des entités végétalisées de dimension relativement importante.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)

Le PLU peut classer comme espaces boisés, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

FORME NATURELLE

Se dit d'un végétal qui n'a pas bénéficié d'une taille de formation régulière de la part de la pépinière de production, taille destinée à lui donner une forme artificielle compatible avec les aménagements urbains (arbre tige, arbre en rideau…).

Exemples d'arbres en formes naturelles et cépées

GROUPES DE CONSTRUCTIONS / D'HABITATIONS

Opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les constructions déjà existantes ne sont pas considérées comme faisant partie du groupe de constructions.

HAIE VIVE

Se dit d'une haie composée d'arbustes ou d'arbres à port libre c'est-à-dire sans taille architecturée.

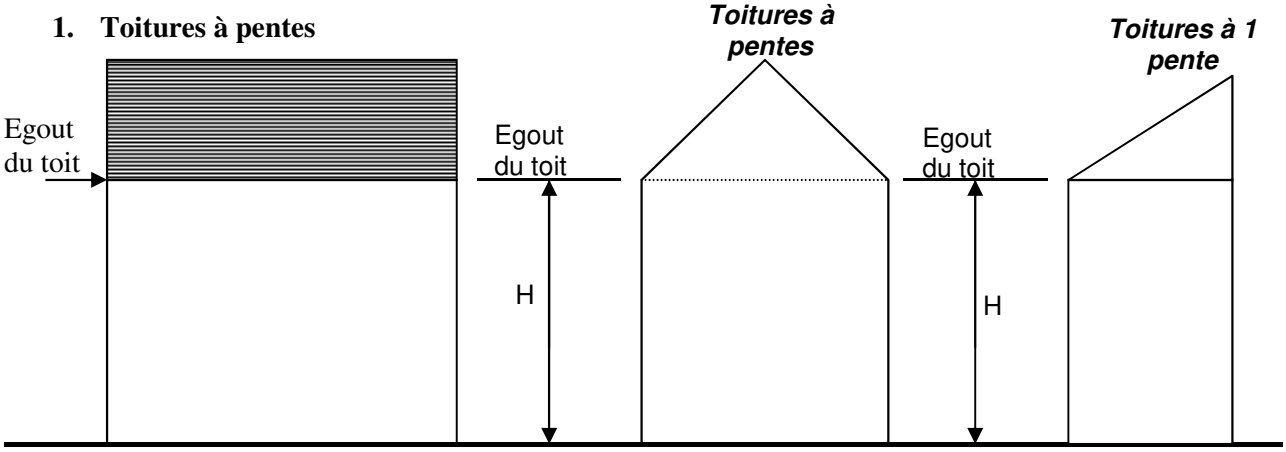
Exemples de haies vives

HAUTEUR (H).

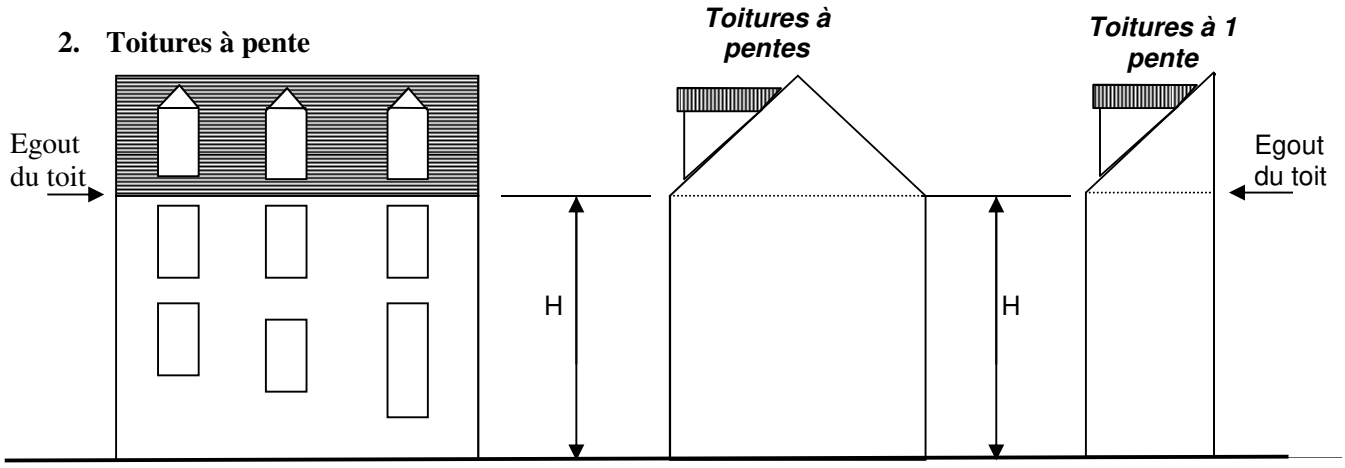
La hauteur (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

1 et 2 : l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes.
3 : l'égout du terrasson pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansard ».
4 : le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères.
5 : le sommet de l'acrotère, lorsque les toitures sont bordées par des acrotères.

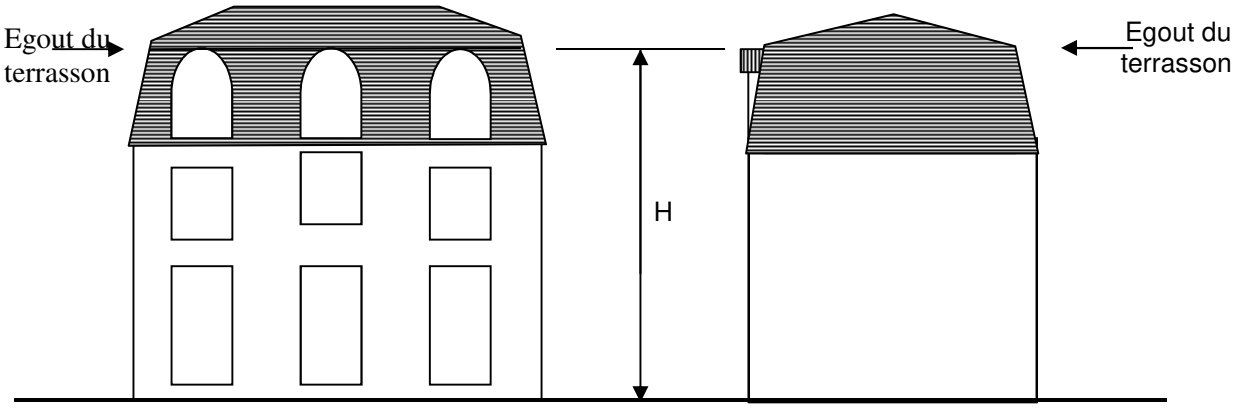
1. Toitures à pentes



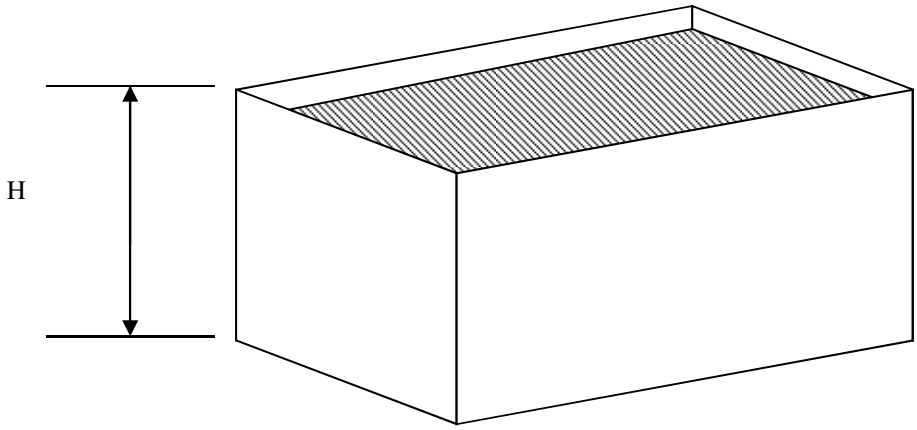
2. Toitures à pente



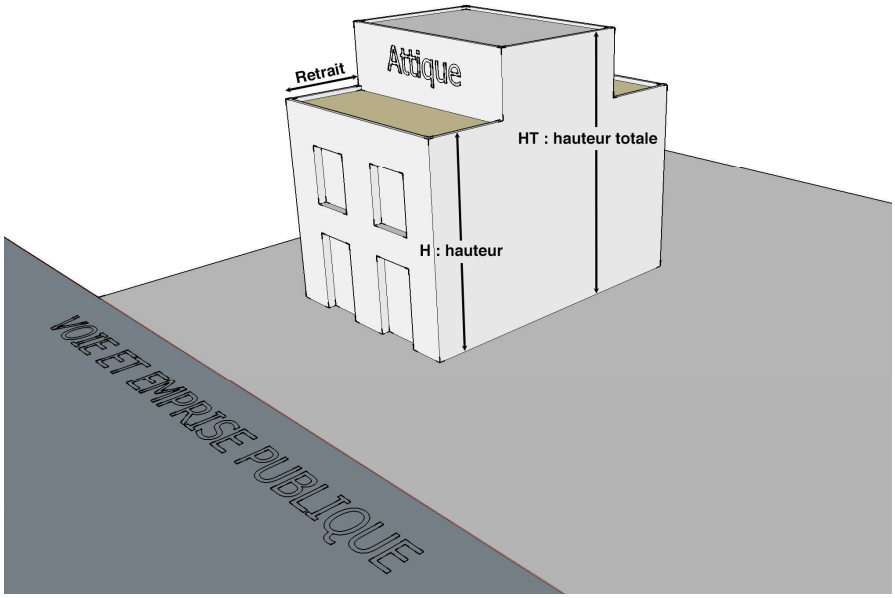
3. Toitures à la Mansart



4. Toiture terrasse



5. Attique

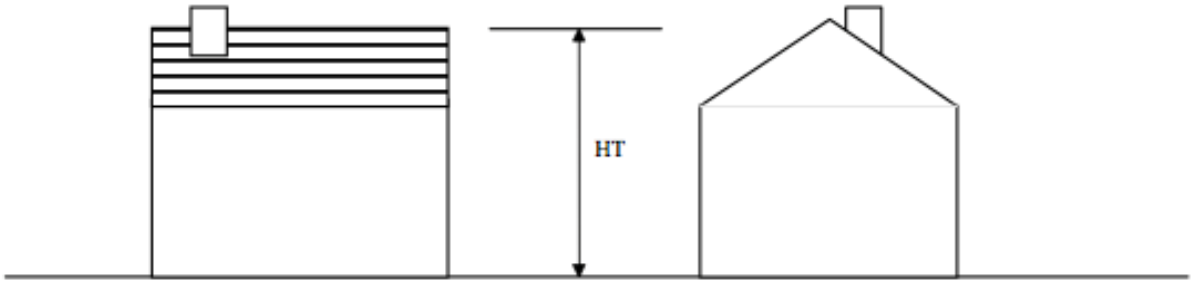


Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur, les édicules
- les accès aux toitures terrasses.

HAUTEUR TOTALE (HT)

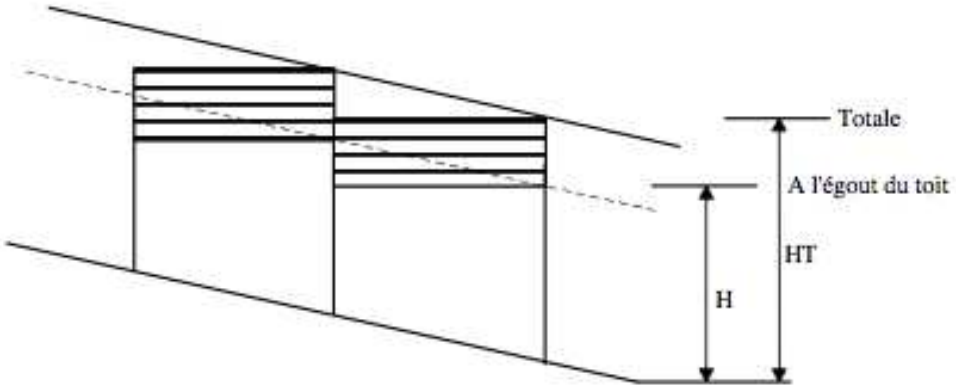
La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.



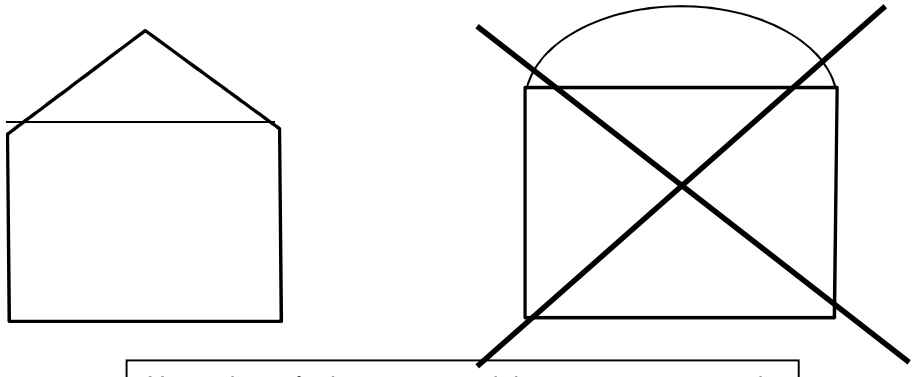
CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :
Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

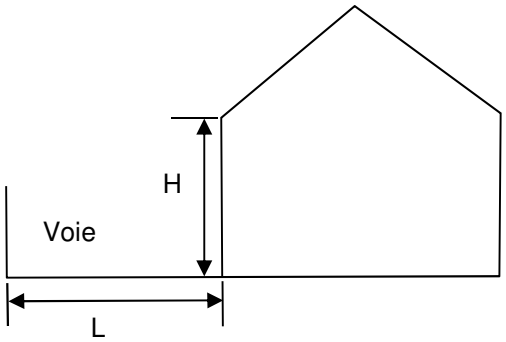


TOITURE A DEUX PENTES

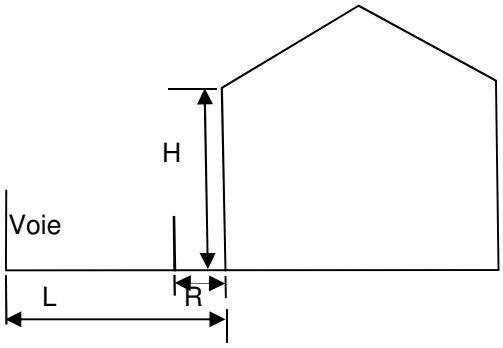


Une toiture à deux pentes doit comporter un angle cassé. Les toitures arrondies ne sont donc pas considérées comme à deux pentes.

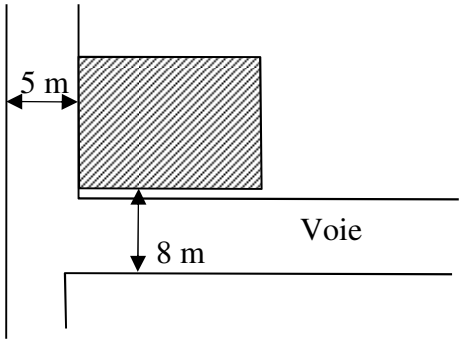
Application de l'article 10 en UAa et UAb



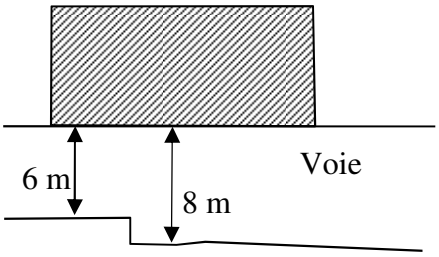
La hauteur (H) ne pourra pas être supérieure à (L)



Lors d'un retrait (R) de la construction par rapport à la voie, (H) ne pourra pas non plus être supérieure à (L)



La hauteur (H) ne pourra excéder 5 m le long des 2 voies



La hauteur (H) ne pourra excéder 6 m sur toute la longueur de la façade

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

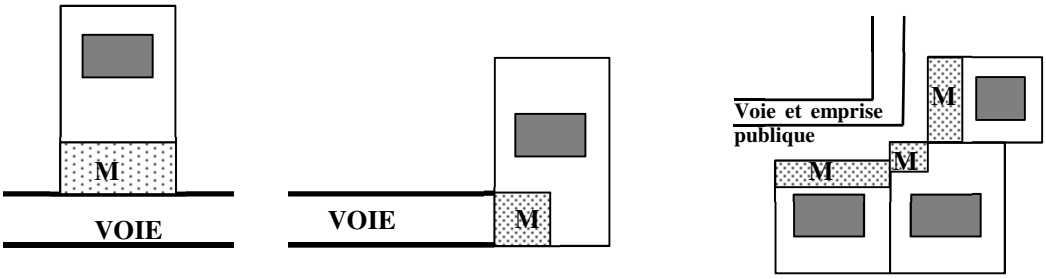
Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le Plan Local d'Urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (certificat d'urbanisme, lotissement, AFU autorisées, permis valant division, etc.).

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur de construction, courbure de la voie, etc.).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'une marge de recul (M) est imposée, celle-ci se mesure à partir de l'alignement.



INSERTION ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE

Se dit d'un aménagement conçu et réalisé de manière à permettre à la fois :

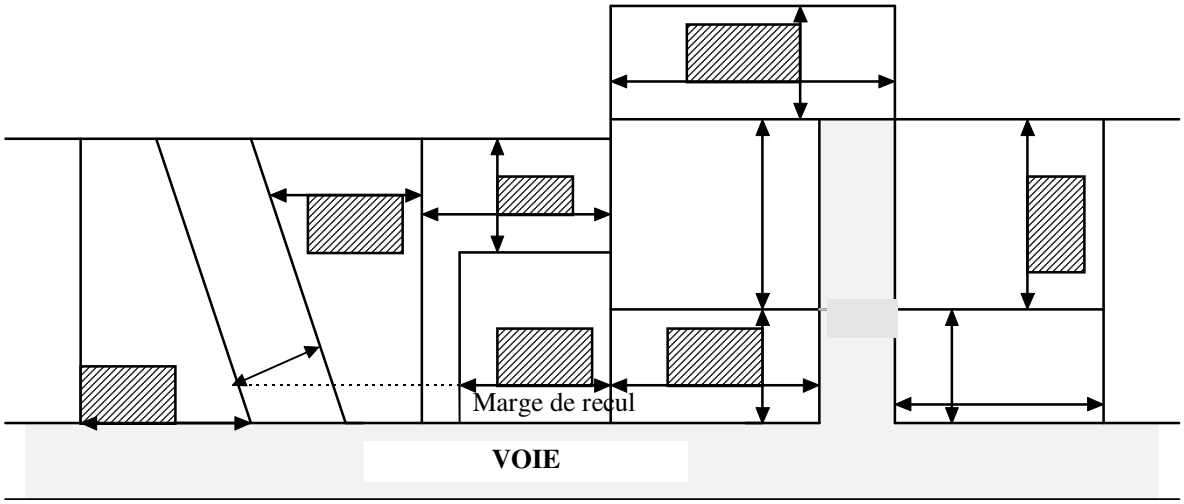
- le respect des milieux naturels existants et leur fonctionnalité
- le respect des caractéristiques paysagères de l'entité paysagère concernée (éléments et structures paysagères) ou son intégration harmonieuse dans cette entité.

LARGEUR DE FACADE

La largeur de façade est la largeur d'un terrain dans sa partie où peut être implantée une construction respectant la marge de recul réglementaire par rapport aux voies publiques ou privées.

Elle se mesure en général parallèlement à la voie qui dessert le terrain. En cas de configuration particulière de ce dernier, ne permettant pas d'implanter la façade de la construction parallèlement à la voie de desserte, on la mesure dans le prolongement de la façade de la construction existante ou projetée.

La largeur de façade peut, par ailleurs, se mesurer dans le sens le plus favorable à l'angle de deux voies ou lorsque le terrain ne dispose pas d'une façade sur rue.



LIMITES SEPARATIVES

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

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

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

Exemples : Les limites latérales figurent en gras.

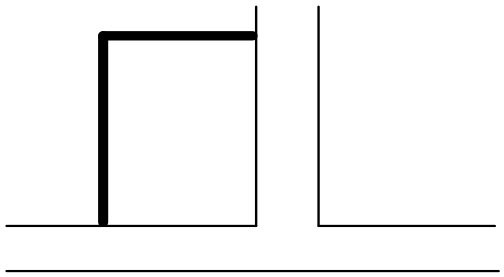


Fig 1

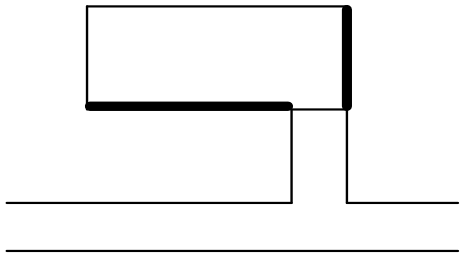


Fig 2

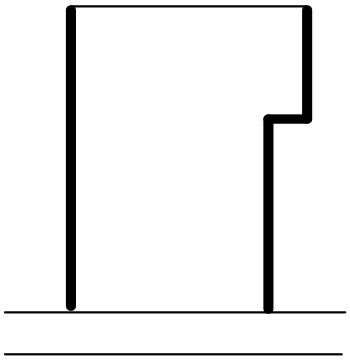


Fig 3

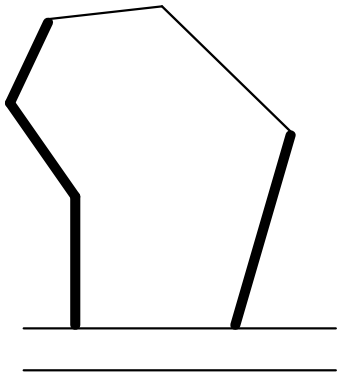


Fig 4

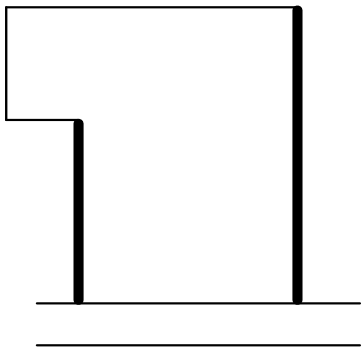


Fig 5

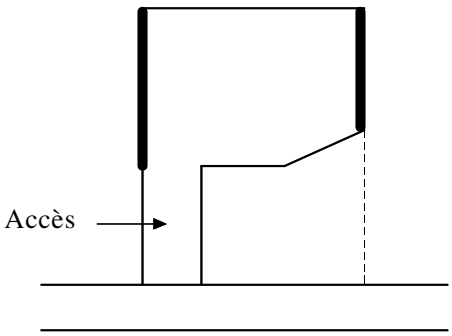


Fig 6

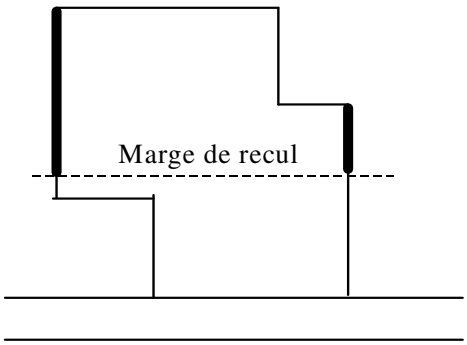
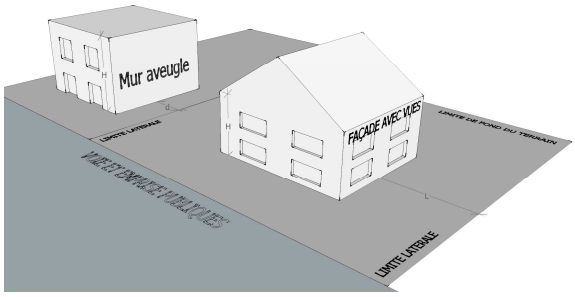
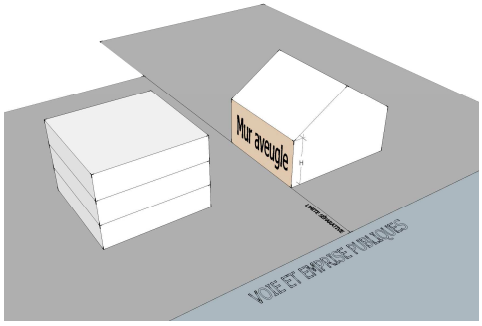


Fig 7



Distance minimale (d) : fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.



En cas d'implantation en limite séparative, les constructions ne devront pas comporter de baie.

LOCAUX TECHNIQUES

Un local technique est une partie d'un bâtiment, en général fermée, destinée à recevoir des appareillages techniques (chaudière, climatiseurs, ascenseur, etc.), mais également toute partie destinée à abriter les fils (électriques et téléphonique, etc.), ainsi que les tuyaux (gaz, eau, etc.), permettant le bon fonctionnement d'une maison ou d'un bâtiment.

LOGEMENT

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

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de constructions.

Un décret en Conseil d'État précise, en fonction du nombre de terrains issus de la division, de la création de voies et d'équipements communs et de la localisation de l'opération, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

a) - Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

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

b) - Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.
La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles.

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

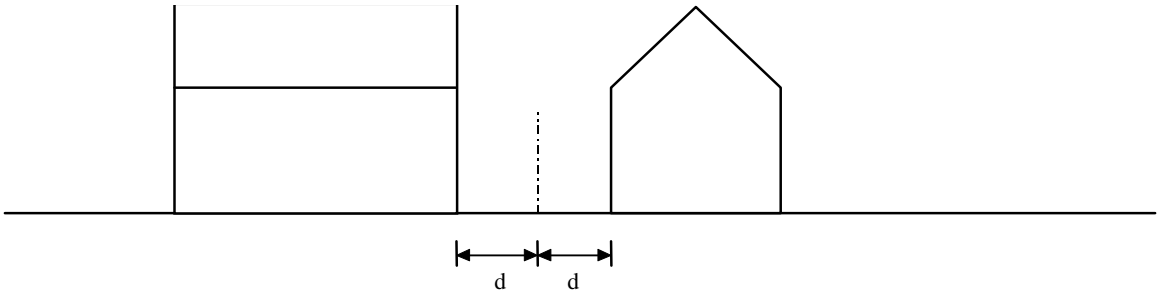
c) - Niveau du terrain naturel

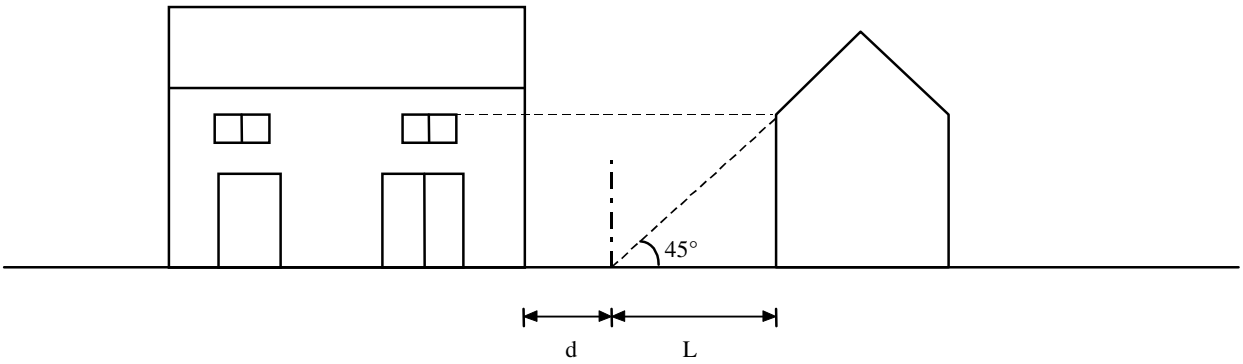
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

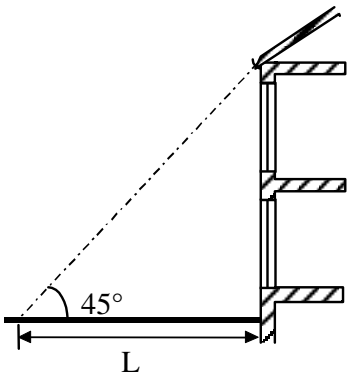
d) - Marge spéciale d'isolement

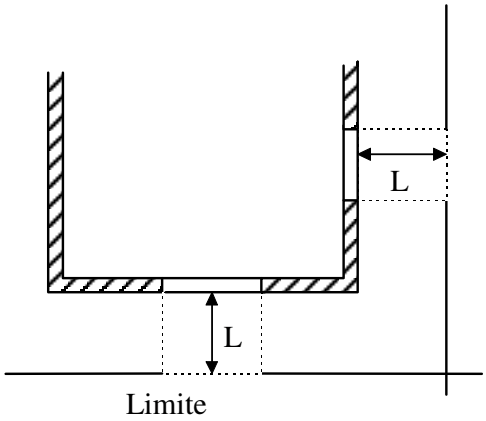
Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former un "écran" et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

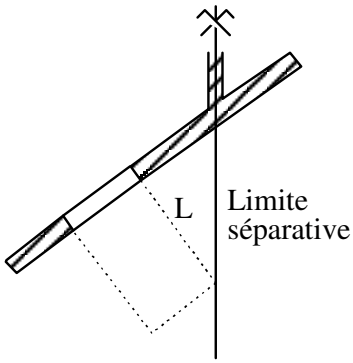
Marges d'isolement

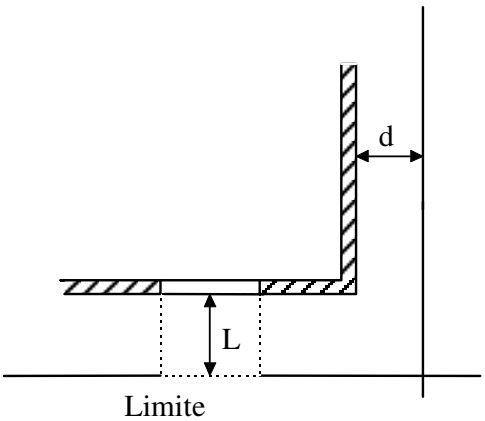


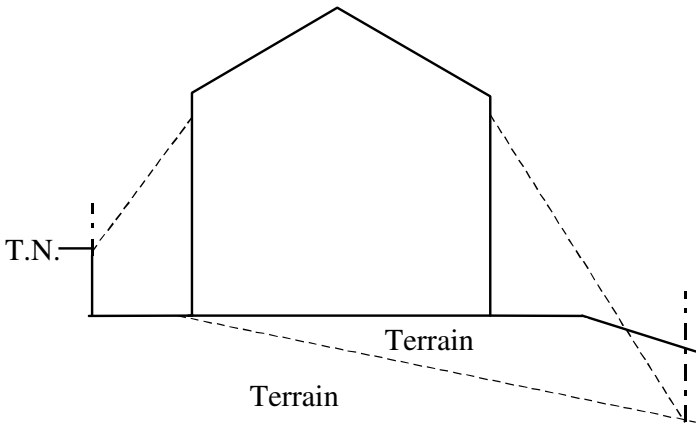



45°
L


L
L
Limite


L
Limite
séparative


d
L
Limite


T.N.
Terrain
Terrain

MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

Matériaux dont les matières premières sont d'origine végétale ou animale.

Ils présentent de grandes qualités en isolation et en structure : les matériaux biosourcés représentent une alternative écologique aux standards de la construction.

Exemples : laine de chanvre, béton de chanvre, laine végétale ou animale, liège, bois, ouate de cellulose...

MATÉRIAUX NATURELS

Matériaux qui se retrouvent dans la nature.
À titre d'exemple le bois, l'eau, le sable, la pierre, l'argile, la terre battue, les graviers sont des matériaux naturels. À contrario les enrobés, les plastiques et résines de synthèse ne sont pas des matériaux naturels.

MODÉNATURE

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

MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de constructions existantes sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces constructions, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

<u>Sont par conséquent exclus</u>, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :
- de reconstruire un immeuble démoli ou détruit après sinistre, depuis plus de 10 ans ;
- de conforter une construction vétuste ou construit en matériaux légers ;
- d'augmenter de plus de 50 % la surface de plancher existante ;
- d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol existante.

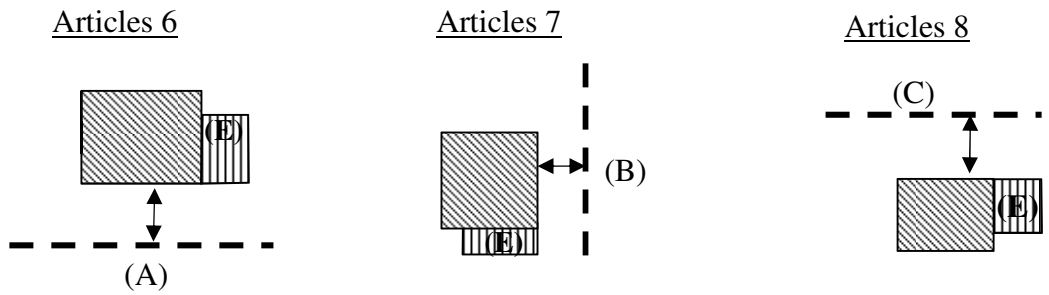
Par ailleurs, dans certains articles 6, 7, 8, il est indiqué dans les dispositions particulières :

- « *…, des modifications de l'aspect des façades, des extensions ou des surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes ;* »

ou

- « *… .Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants…* »

Les « façades » ou « murs » existants sont ceux qui sont concernés par les articles en question :



Selon les articles, les extensions (E) doivent être dans le prolongement des façades faisant face à :
- la limite d'alignement (A),
- la limite séparative (B),
- une construction située sur la même propriété (C).

PLACE COMMANDÉE

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PLEINE TERRE

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol.

PIGNON

Le pignon désigne la partie supérieure du mur d'une construction qui supporte la poutre faîtière et les pannes. Il est généralement triangulaire.

RECUL

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, etc. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

REVÊTEMENT DE SOL DE NATURE PERMÉABLE OU SEMI-PERMÉABLE

Revêtement de sol qui laisse passer l'eau de ruissellement dans le sol en plus ou moins forte proportion. Quelques revêtements à titre d'exemple : pavés ou dalles à joints plantés ou semés et posés sur lit de sable, revêtements poreux, pavés à angles coupés et remplis de graviers, structure alvéolaire semée et remplie de gravelette etc.

Exemples de sols perméables et semi-perméables dans les espaces publics

REZ-DE-CHAUSSÉE

Étage de la construction située au niveau du sol.

SAILLIE OU SAILLIE TRADITIONNELLE

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les balcons, moulures, etc. constituent des saillies.

SENTE

Chemin ouvert au public et le plus souvent interdit aux véhicules automobiles. Elles gardent l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains souvent privés.

SECTEUR

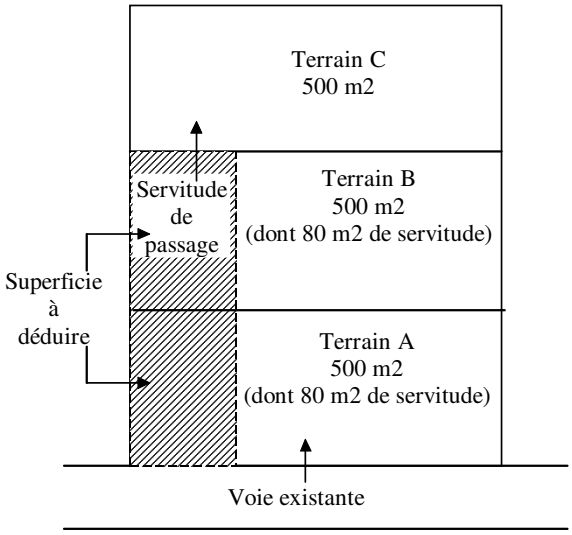
C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UBa, secteur dans lequel l'emprise au sol des constructions sera différente de celle de la zone UBb).

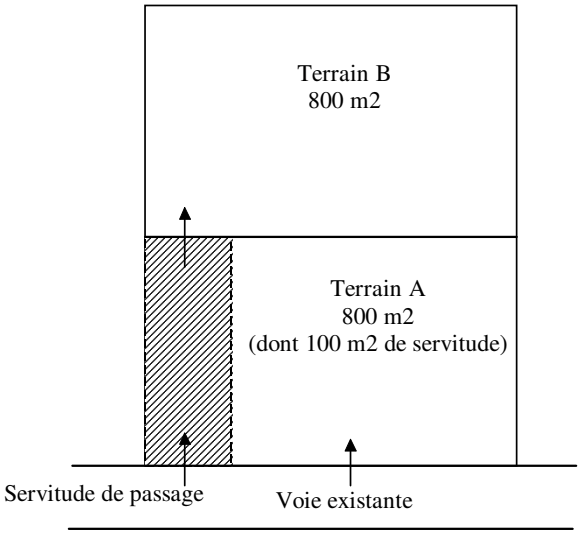
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du plan local d'urbanisme.

SERVITUDE DE PASSAGE





La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc <u>une voie</u>.
Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.
La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accés.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc <u>pas une voie</u>.
Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.
Elle ne le serait pas si l'accés au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

STATIONNEMENT

Les règles relatives au stationnement sont différenciées :

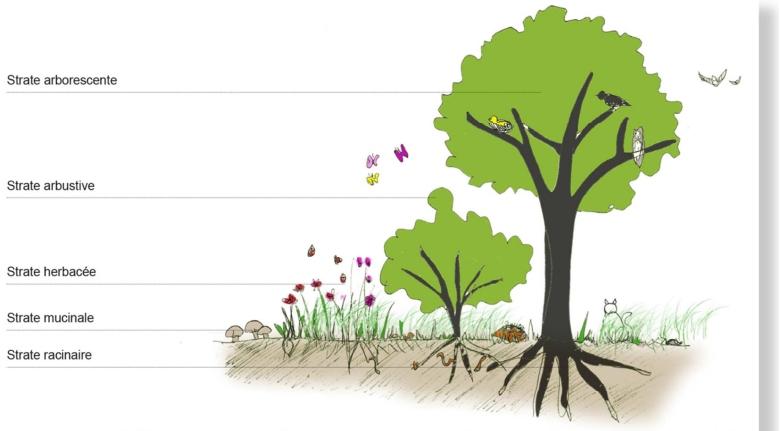
- selon les catégories de constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, équipements collectifs d'intérêt général ;

- pour les bureaux, selon que les constructions sont localisées ou non dans des périmètres de modération des normes, c'est-à-dire à proximité d'une gare de transports en commun.

STRATES VÉGÉTALES

Correspond à un « étage » de végétation, correspondant à la fois à une hauteur et une typologie de végétation. Les 3 strates végétales les plus courantes sont :

- la strate arborescente à laquelle appartiennent les arbres
- la strate arbustive à laquelle appartiennent les arbustes
- la strate herbacée à laquelle appartiennent les graminées, les prairies, les pelouses, une grande partie des plantes vivaces etc.



La complémentarité des strates végétales est garante de la richesse et du bon fonctionnement d'un écosystème.

Schéma Complémenterre pour l'USH, 2012

SURFACE DE PLANCHER (Cf. article R.111-22 du code de l'urbanisme).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

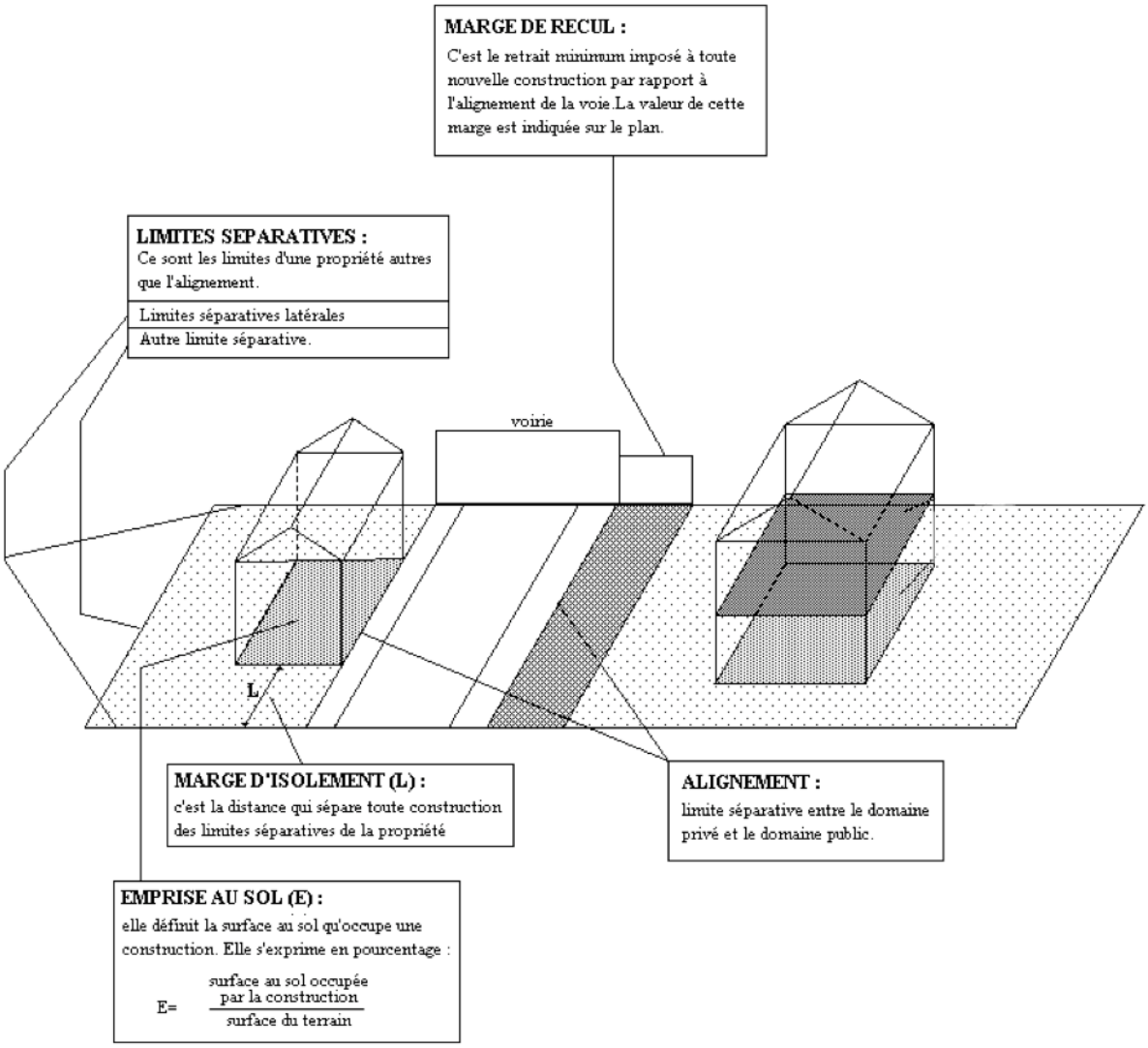
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



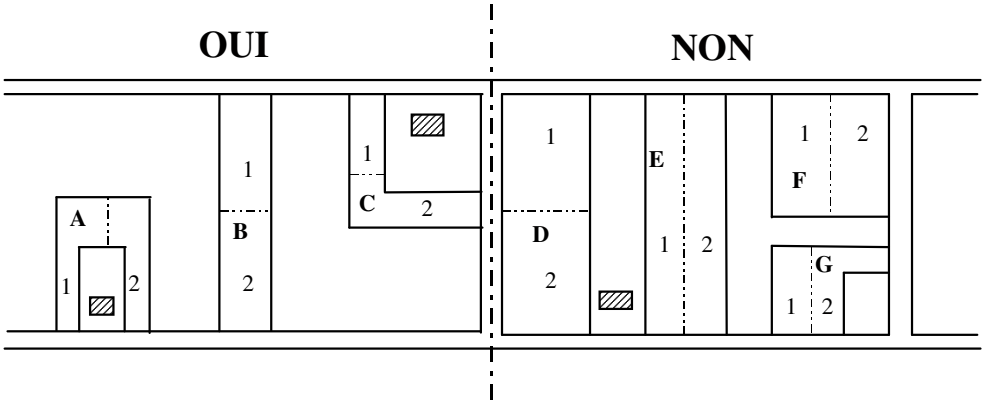
Cf. définitions et exemples.

TERRAIN DESSERVI A CHACUNE DE SES EXTREMITES PAR UNE VOIE EN ÉTAT DE VIABILITE.

Des règles de division moins contraignantes peuvent être appliquées à ces terrains provenant souvent d'un parcellaire en lanières, afin de permettre la construction sur chaque façade en évitant ainsi des « dents creuses » dans le tissu urbain.

Pour en bénéficier, un terrain doit strictement répondre aux critères suivants :
1) comporter deux extrémités distinctes donnant chacune sur une voie existante
2) ne pas comporter de ligne divisoire ayant pour origine l'une des voies
3) être desservi par des voies possédant toute la viabilité à la date de la demande
4) ne pas être issu d'une division

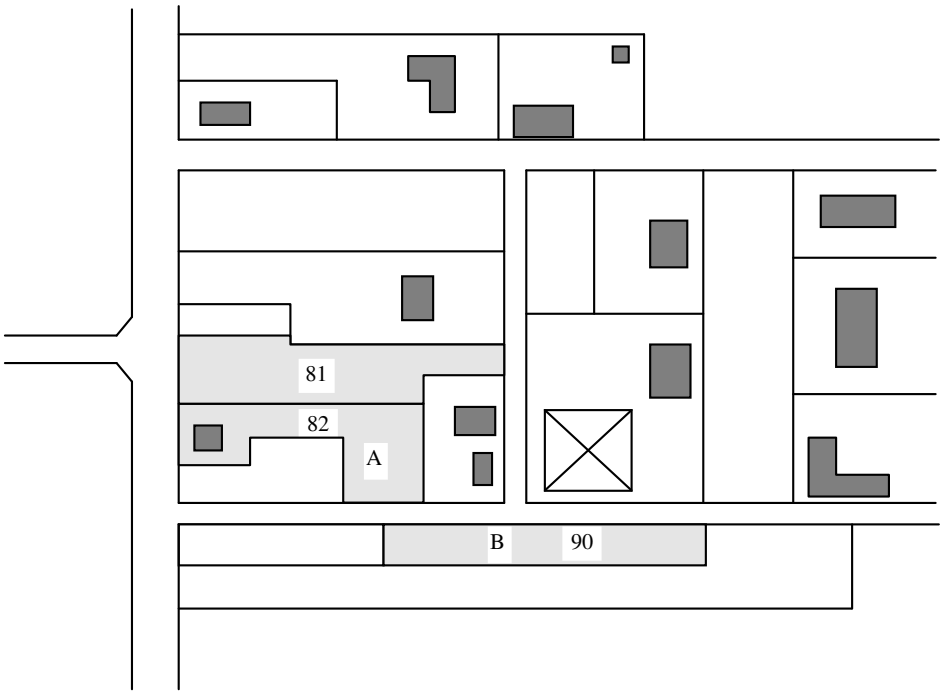
Ci-dessous quelques cas d'application de cette règle :



TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent au même propriétaire constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

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

TERRASSE

Une terrasse est une plateforme, non couverte et non close, aménagée à rez-de-chaussée ou à hauteur des niveaux de la construction.

TOITURE-TERRASSE

Est considérée comme une toiture-terrasse, un toit dont la pente est inférieure à 15%.

TOITURE VÉGÉTALISÉE

Plusieurs types de toitures peuvent être aménagés en fonction des capacités des éléments porteurs :

- **Système extensif :** il se caractérise par un substrat de faible épaisseur (< 10 cm) limitant la surcharge (entre 30 et 100 kg/ m^2 à capacité maximale en eau). Le tapis végétal associe souvent des plantes du genre Sedum, Saxifraga et des mousses, qui se caractérisent par une forte résistance aux aléas climatiques (sècheresse en été, forte pluie en automne...). De plus, ce type de végétation ne nécessite quasiment aucun entretien. L'arrosage peut être limité aux périodes de longue sècheresse, voire supprimé si l'on accepte un jaunissement temporaire du tapis végétal. Le rôle joué par ce type de végétation pour la faune reste limité.
- **Système semi-extensif :** il se caractérise par une épaisseur du substrat comprise entre 10 et 25 cm et par une surcharge comprise entre 100 et 400 kg/m^2 à capacité maximale en eau. (Il est nécessaire de s'assurer que les éléments porteurs peuvent supporter une telle charge avant de s'engager dans ce type de toiture.) Il peut accueillir une végétation à fort développement racinaire et aérien tel que graminées, gazons, plantes vivaces ou arbustes. Comparable à un jardin, il peut être attractif pour la faune, moyennant le choix d'espèces végétales autochtones. Un entretien modéré et un arrosage régulier sont toutefois nécessaires contrairement au système extensif.
- **Système intensif :** il se caractérise par une épaisseur du substrat supérieure à 25 cm et par une surcharge supérieure à 400 kg/m^2 à capacité maximale en eau. Comme le système semi-intensif, il peut constituer un véritable jardin où pourront être plantés de petits arbres. Ce système est donc le plus attractif pour la faune. Il est toutefois plus coûteux et nécessite un entretien et des éléments porteurs capables de supporter une forte charge.

TROUBLE ANORMAL DU VOISINAGE

Le franchissement des « limites aux inconvénients normaux de voisinage » constitue le trouble anormal du voisinage. L'anormalité se caractérise par la transformation d'un inconvénient ordinaire du voisinage en un inconvénient anormal.

Les critères pouvant être retenus sont : la fréquence et la durée du trouble, le moment où il se produit (jour-nuit), ainsi que sa localisation (secteur calme ou bruyant, zone résidentielle ou industrielle etc.). Si le bruit peut être la première cause, il en existe de multiples : exposition à la poussière, à des fumées, à de mauvaises odeurs, vibrations, ébranlement de construction, pollution de l'air, pollution lumineuse etc.

VOIE PIÉTONNE

Voie réservée en priorité aux piétons. Elle est aménagée en conséquence.

VOIE PUBLIQUE

La voie publique est constituée par l'ensemble des voies de circulation (piétonne ou automobile) affectée à l'usage du public, aménagée à cet effet, et appartenant au domaine public d'une personne morale de droit public (commune, État, département...).

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.
Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE D'ACCÈS

Cf. Accès

VOIE PRIVEE

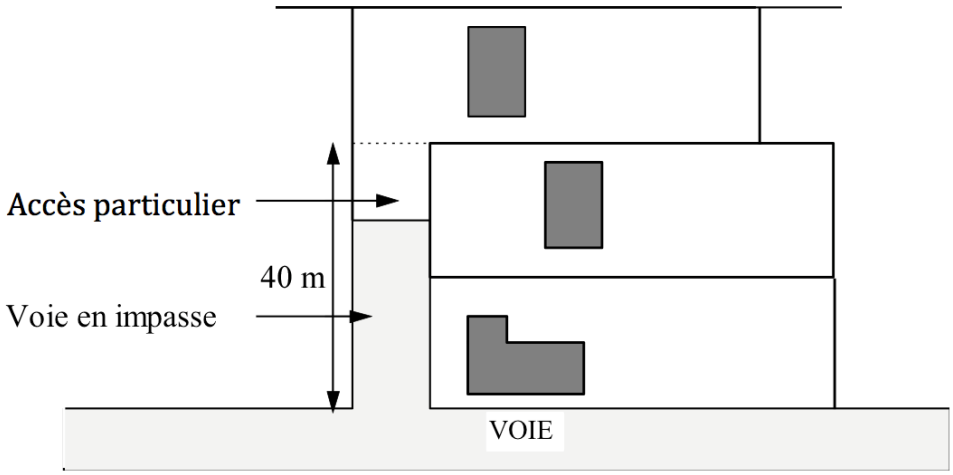
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VOIE EN IMPASSE

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

La longueur des voies en impasse et des accès communs peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte-tenu de leur importance et de leur destination.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, UB, UC, AU, N, ...).

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, UB, UC, AU, N, ...).

ZONES URBAINES

Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : U0, U1, U2...).

Elles comportent notamment les zones industrielles : ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

ZONES A URBANISER

Elles sont constituées de terrains non équipés en voirie et réseaux divers. Les zones urbanisables à plus ou moins longue échéance qui appellent un aménagement d'ensemble. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre AU.

ZONES NATURELLES

Elles sont constituées de terrains non équipés en voirie et réseaux divers. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre A ou N. On distingue :

- Les zones à protéger en raison de leurs richesses économiques agricoles ou du sous-sol (A).

- Les zones à protéger en raison de la qualité des sites ou de la présence de risques ou de nuisances qui rendent les terrains inconstructibles (N).

ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

ANNEXE II

Isolation acoustique des constructions contre le bruit des transports terrestres

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION
DES COLLECTIVITES
LOCALES DE
L'ENVIRONNEMENT
ET DE
L'AMENAGEMENT

Bureau de l'Urbanisme
et des Affaires Foncières
01-097

Cergy-Pontoise, le

ARRETE

Portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de SAINT LEU LA FORET au titre de la lutte contre le bruit.

LE PREFET DU VAL D'OISE,
CHEVALIER DE LA LEGION D'HONNEUR

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

VU le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté ministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

VU l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

VU l'avis du conseil municipal de la commune de SAINT LEU LA FORET en date du : 23/12/1999,

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise.

95010 CERGY-PONTOISE CEDEX - Tél. : 01 34 25 25 25 - Fax : 01 30 32 51 85 - Télex 607540

ARRETE :

Article 1 er: Les dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans la commune de SAINT LEU LA FORET aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

Article 2 : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres – routières et ferroviaires – existantes, et les tableaux B1 et B2 concernent les infrastructures – routières et ferroviaires – en projet.

Tableau A1

n° réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat	Largeur maximale
AUTOROUTES, RN, RD						
A115:1		*commune du PLESSIS-BOUCHARD*	*Séparation des voies*	*ouvert*	*1*	*300m*
A115:2a:1		*Séparation des voies*	*sortie vers RD502*	*ouvert*	*2*	*250m*
A115:2a:2		*sortie vers RD502*	*Rapprochement des voies*	*ouvert*	*2*	*250m*
A115:2b1		*Séparation des voies*	*sortie vers RD139*	*ouvert*	*2*	*250 m*
A115 2b2		*Sortie vers RD 139*	*Rapprochement des voies*	*ouvert*	*2*	*250m*
A115:3		*Rapprochement des voies*	*Limite de commune*	*ouvert*	*2*	*250 m*
BRET A				Ouvert	5	10 m
RD139:1	Av. Jean Rostand	Limite commune PLESSIS-BOUCHARD	RD502	ouvert	4	30m
RD139:2	Av. Jean Rostand	RD502	RD928	ouvert	3	100m
RD144:1	Rue de Montmorency	RD928	Limite commune SAINT-PRIX	ouvert	4	30m
RD502:1	Bd. A. Bermont	Limite commune TAVERNY	RD139	ouvert	3	100m
RD502:2	Bd. A. Bermont	RD139	Limite commune ERMONT	ouvert	3	100m
RD928:1	Rue du Général Leclerc	Limite commune TAVERNY	Rue Emile Bonnet	ouvert	4	30m
RD928:2	Rue du Général Leclerc	Rue Emile Bonnet	Rue du Général de Gaulle	Rue en U	3	100m
RD928:3	Rue de Paris	Rue du Général de Gaulle	Avenue du Parc	Rue en U	2	250m
RD928:4	Rue de Paris	Avenue du Parc	RD144	ouvert	3	100m
RD928:5	Rue de Paris	RD144	Limite commune SAINT-PRIX	ouvert	4	30m
VOIES COMMUNALES						
1	Rue du Gal de Gaulle	Limite commune de Taverny	RD 928	ouvert	4	30 m

2/6

Tableau A2

Numéro de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Catégorie.	Largeur maximale
328	Ermont - Eaubonne à Valmondois	2513	Gare d'Ermont-Eaubonne	Gare de St Leu	ouvert	3	100 m
328	Ermont - Eaubonne à Valmondois	2514	Gare de St Leu	Gare de Valmondois	ouvert	3	100 m

Tableau B1 :

N° réf au P.O.S	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
A	Déviation du RD 144			ouvert	4	30 m

Tableau B2 :

N° réf au P.O.S	Nom de la rue ou ligne	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
Pas de ligne nouvelle prévue sur St Leu la Forêt						

N.B. :

Définition des colonnes des tableaux A1 et B1 :

La première colonne correspond à la définition du tronçon de voie concerné (son numéro d'identification, pour une voie existante, son numéro d'emplacement réservé au P.O.S, pour une voie nouvelle projetée) . Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.
La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé.
Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.
La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S.31-130.
La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.
La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit : ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Il arrive parfois que le secteur affecté par le bruit d'une portion de voie située sur une commune voisine s'étende sur le territoire communal de SAINT LEU LA FORET. Dans ce cas, le tronçon concerné apparaît dans le tableau A1 *en italique*.

Définition des colonnes des tableaux A2 et B2 :

La première colonne donne le numéro de la ligne du Réseau Férré National concernée.
La deuxième colonne précise le nom de la ligne correspondante.
La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.
Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.
La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.
La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

* La largeur des secteurs affectés par le bruit est mesurée :
- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Les copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

Article 4 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 " acoustique : Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U";

- à une distance de l'infrastructure(*) de 10 mètres, augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rue en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

(*) Cette distance est mesurée : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

Article 5 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, et sera affiché pendant un mois dans la mairie de la commune concernée.
Il entrera en vigueur à compter de l'accomplissement de la dernière formalité de publicité.

Article 6 : Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public dans les lieux suivants:

- Préfecture et Sous-Préfecture de PONTOISE
- Direction Départementale de l'Equipement,
- Mairie de la commune de SAINT LEU LA FORET

Article 7 : Les tableaux A1, A2,B1, B2, la cartographie de classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, figureront au nombre des annexes au Plan d'Occupation des Sols.
Ces documents porteront référence de l'arrêté préfectoral correspondant et indication des lieux où il peut être consulté.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le Maire de SAINT LEU LA FORET dans les documents graphiques du Plan d'Occupation des sols.

Article 8 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de PONTOISE
- Monsieur le Maire de SAINT LEU LA FORET.
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise
- Monsieur Directeur Départemental de l'Equipement du Val d'Oise.
- Monsieur le Président du Réseau Ferré de France
- Monsieur le Directeur de la Région SNCF de Paris Nord.

Pour ampliation

Pour le PRÉFET,
Le Chef du Bureau des Affaires Foncières et de l'Urbanisme

Alice DUJARDIN

FAIT A CERGY-PONTOISE LE, 10 MAI 2001

Le Préfet,

Signé: Michel MATHIEU

DETERMINATION DES ISOLEMENTS DE FACADE POUR LES BATIMENTS D'HABITATION

(Extraits de l'arrêté du 30 mai 1996)

L'isolement de façade est déterminé par le maître d'ouvrage. Pour cela, il dispose de deux méthodes :
- une méthode simplifiée donnée dans l'arrêté du 30 mai 1996.
- une méthode détaillée plus précise, s'il souhaite prendre en compte des conditions locales particulières.

Tous les constructions neufs doivent respecter un isolement minimum de 30 Db (A), même s'ils ne sont pas situés dans un secteur affecté par le bruit. Cet isolement minimum est à respecter pour les pièces principales et la cuisine.

Dans le cadre de contrôles de l'application du règlement de construction décidés par l'Etat, le maître d'ouvrage doit justifier les objectifs des isolements adoptés en fournissant la note de calcul.

Le maître d'ouvrage reporte les secteurs affectés par le bruit, issus de l'arrêté préfectoral, sur le plan de situation et le plan de masse.

Avec ces éléments, il détermine la ou les valeurs des isolements de façade nécessaires.
Pour cela, dispose de deux méthodes :

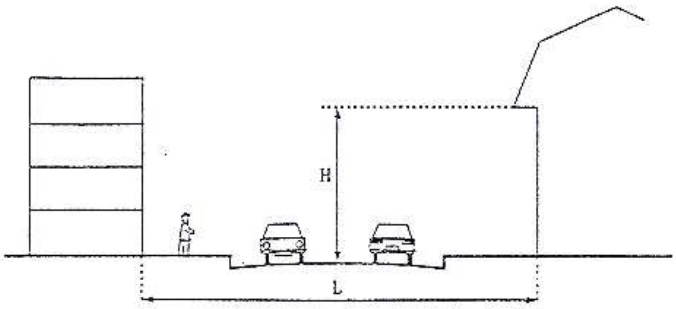
I) METHODE SIMPLIFIEE (forfaitaire)

Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où la construction est construite dans une rue en U. celle où la construction est construite en tissu ouvert.

A-DANS LES RUES EN U

Rue en U (norme NF S 31-130)



- pour H > 5 mètres => H / L > 0,3
- pour un ensemble de bâtiments disposé de façon continue, de part et d'autre de l'infrastructure et de hauteur homogène.
- pour une discontinuité entre façade < 20 % de la longueur.

Toutes configurations ne correspondant pas à la définition de la rue en U sont considérées comme un site en "Tissu Ouvert".

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres.

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A) :
- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales :
- en effectuant un décalage de deux classe d'isolement pour les façades arrières.

B) EN TISSU OUVERT

Le tableau suivant donne par catégorie d'infrastructure la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre la construction à construire et

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologie standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou une construction entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

DISTANCE

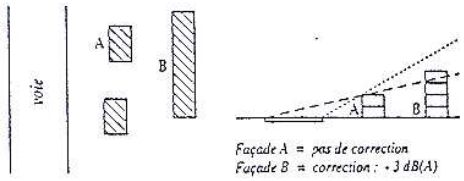
CATEGORIES	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	2	42	42	41	40	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30	
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	4	35	33	32	31	30										
	5	30														

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou une construction entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

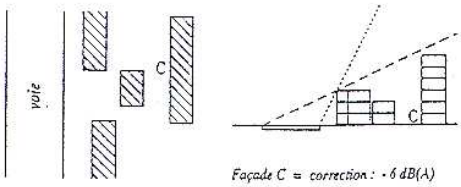
Exemples de corrections « Tissus Ouverts

- Façade en vue directe ou partiellement protégée par des bâtiments



Façade A = pas de correction
Façade B = correction : - 3 dB(A)

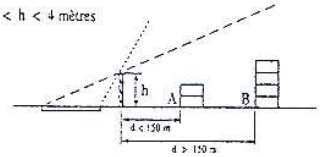
- Façade protégée par des bâtiments



Façade C = correction : - 6 dB(A)

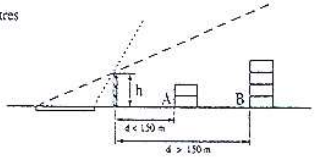
- Façade protégée par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel

2 mètres < h < 4 mètres



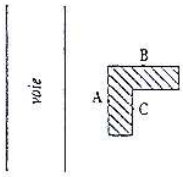
Façade A = correction : - 6 dB(A)
Façade B = correction : - 3 dB(A)

h > 4 mètres



Façade A = correction : - 6 dB(A)
Façade B = correction : - 9 dB(A)

- Façade en vue directe, latérale ou en position arrière



Façade en vue directe A = pas de correction

Façade latérale B = correction : - 3 dB(A)

Façade arrière C = correction : - 9 dB(A)

Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure sans obstacle qui la masquent	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des constructions	Il existe entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des constructions qui masquent le bruit : - en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les constructions)	- 3 dB(A)
	- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 6 dB(A)
Portion de façade masque (1) par un écran, une boule de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres La position de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres	- 6 dB(A) - 3 dB(A) - 9 dB(A) - 6 dB(A)
Façade en vue indirecte d'un construction	La façade bénéficie de la protection de la construction elle même : - façade latérale (2) - façade arrière	- 3 dB(A) - 9 dB(A)

- Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure de depuis cette portion de façade.
- Dans le cas d'une façade latérale d'une construction protégée par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 3 dB(A)

Que la construction à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée séparément pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :
- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB(A), en prenant parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

II) METHODE D'EVALUATION PLUS PRECISE PAR LE CALCUL DU A L'AIDE DE MESURES

Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et la future construction :
- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières :
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S.31- 085 pour les infrastructures routières et Pr S.31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée a partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit a l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Lorsqu'une construction à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

- Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

La construction est considérée comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des constructions », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des constructions porte également sur l'évaluation du niveau sonore à 2 mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

- Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :
  - dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal 40 dB(A) :
  - dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A).
  - uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie la construction et l'équipement sont tels que l'occupation peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur ou plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe 1 au présent arrêté (Val d'Oise 22° C). La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1.5 0m au-dessus du sol.

DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DANS LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS

Arrêté du 9 janvier 1995 relatif la limitation du bruit dans les établissements d'enseignements (JO du 10 janvier 1995)

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R.111-23-1, R.111-23-2 et R.111-23-3 ;
Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 147.3 ;
Vu le code du travail, et notamment son article R.235-11 ;
Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit :
Vu le décret n° 88-523 du 5 mai 1988 relative aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinages ;
Vu le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certaines constructions autres que d'habitation et de leurs équipements ;
Vu l'avis du Conseil national du bruit en date du 21 septembre 1994,

Arrêtant :

Article 1. – Conformément aux dispositions de l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation, le présent arrêté fixe les seuils de bruit et les exigences techniques applicables aux établissements d'enseignement.

On entend par établissements d'enseignement les écoles maternelles, les écoles élémentaires, les collèges, les lycées, les universités et établissements d'enseignement supérieur, d'enseignement général, technique ou professionnel, publics ou privés

Les logements restent soumis à la réglementation concernant les constructions à usage d'habitation, au regard de laquelle les autres locaux de l'établissement d'enseignement sont alors considérés comme des locaux d'activités.

Art.2. – L'isolement acoustique normalisé au bruit aérien DnAT, entre locaux, doit être égal ou supérieur aux valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous, DnAT exprimé en décibels A vis-à-vis d'un bruit rose à l'émission. Le bruit rose est défini dans la norme NFS 30-101 et couvre les intervalles d'octave centrés sur les fréquences 125,250,500,1000,2000 et 4000 Hz.

Règles de construction des constructions destinés à un autre usage que l'habitation
Arrêté du 9 janvier 1995

Local d'émission → ↓Local de réception	Locaux d'enseignement Atelier calme Administration Salle d'exercice des écoles maternelles	Activités pratiques Salle de jeux des écoles Maternelles Salles de musique Cuisines Locaux de rassemblement Salle de réunion Sanitaires	Salle à manger Salle polyvalente Salle de sport	Cages D'escalier	Circulation Horizontale	Locaux médicaux	Ateliers Bruyants (au sens de l'article 7 du présent arrêté)
Locaux d'enseigne-ment Activités pratiques Bibliothèque, CDI Salle de musique Locaux médicaux Atelier calme Administration	44[1]	52	52	44	28	44	56
Salle de repos	52[2]	52	52	52	40	44	
Salle à manger Salle polyvalente	40	52[2]				44	56

Un isolement de 42 dB (A) est admis, en cas de porte de communication.

- -A l'exception de la salle d'exercice attachée à la salle de repos.
- -A l'exception de la cuisine ouverte sur la salle à manger.

Art. 3. – L'isolation des parois horizontales y compris les revêtements de sol, et des parois verticales doit être telle que le niveau de pression acoustique normalisé LnAT du bruit perçu dans les locaux de réception énumérés dans le tableau de l'article 2 ne dépasse pas 67 décibels (A), lorsque des impacts sont produits

sur le sol des locaux normalement accessibles, extérieurs au local de réception considéré, par la machine à chocs normalisée décrite dans la norme NF S 31-052.

En outre, une étude spécifique est obligatoire lorsque le local d'émission est une salle de sports ou un atelier contigu à un local de réception quel qu'il soit, sauf s'il s'agit d'un atelier, d'une salle à manger ou d'un local d'activités pratiques. Cette étude est destinée à calculer les valeurs d'isolement aux bruits d'impact nécessaires pour assurer un confort acoustique satisfaisant dans le local de réception, compte tenu des activités prévues et des machines et matériels qui y seront utilisés.

Art.4. – Le niveau de pression acoustique normalisé du bruit engendré dans les bibliothèques, centre de documentation et d'information, locaux médicaux et salles de repos par un équipement d'une construction ne doit pas dépasser 33 dB(A) si l'équipement fonctionne de manière continue et 38 dB(A) s'il fonctionne de manière intermittente.

Ces niveaux sont portés à 38 dB(A) et 43dB (a) respectivement pour tous les autres locaux de réception visés à l'article 2.

Art. 5. – L'isolement acoustique des locaux de réception cités dans l'article 2 vis-à-vis des bruits des transports terrestres est le même que celui imposé aux constructions d'habitation.

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit des aérodromes, au sens de l'article L.147-3 du code de l'urbanisme, l'isolement acoustique normalisé des locaux de réception visés à l'article 2 est le suivant :
- en zone A : 47 dB (A) ;
- en zone B : 40 dB (A) ;
- en zone C : 35 dB (A) ;

L'isolement acoustique visé dans le présent article s'entend pour un bruit rose limité aux octaves centrées sur 125, 250, 500, 1000, 2000, et 4000 Hz.

Art.6. – Les valeurs des durées de réverbération à respecter dans les locaux meublés non occupés sont données dans le tableau suivant. Elles correspondant à la moyenne arithmétique des durées de réverbération dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz.

Locaux meublés non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz
Salle de repos des écoles maternelles ; salle d'exercice des écoles maternelles ; salle de jeux des écoles maternelles.	$0,4 < Tr \leq 0,8$ s
Local d'enseignement, de musique, d'études, d'activités pratiques, salle à manger et salle polyvalente de volume $\leq 250 m^3$.	$0,6 < Tr \leq 1,2$ s

Locaux meublés non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 5000,1000 et 2000 Hz
Salle à manger et salle polyvalente > 250 m^3	$0,6 < Tr \leq 1,2$ s et étude particulière obligatoire (1)
Salle de repos	Définie dans l'arrêté relatif à la limitation du bruit dans les établissements de loisirs et de sports pris en application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation.
(1) L'étude particulière est destinée à définir le traitement acoustique de la salle permettant d'avoir une bonne intelligibilité en tout point de la salle	

Dans les circulations, halls et préaux, l'aire d'absorption équivalente moyenne dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz doit être supérieure ou égale aux deux tiers de la surface au sol du local considéré.

Art. 7. – Les ateliers bruyants sont caractérisés par un niveau de pression acoustique équivalent pondéré A, défini par la norme NF S 31-084, supérieur à 85 dB (A) au sens de l'article R.235-11 du code du travail.

Il doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à prévoir les aménagements nécessaires pour réduire la réverbération du bruit sur les parois des locaux.

Art. 8. – Les limites énoncées dans les articles 2 à 5 s'entendent pour des locaux ayant une durée de réverbération de référence de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Les mesures sont effectuées conformément à la norme NF S 31-057.

Art. 9. – Le présent arrêté entrera en vigueur un an après la date de sa publication au journal officiel de la République française.

COMMENT CONCEVOIR SON BATIMENT POUR BIEN S'ISOLER

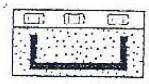
➡ Par une réflexion sur la disposition du plan de masse au stade de l'esquisse et de l'avant projet

Elle porte sur la disposition du plan de masse des bâtiments. L'exigence pouvant varier suivant l'implantation des bâtiments, ils seront disposés de telle sorte que les façades sensibles soient protégées au maximum.

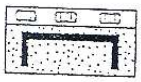
Cette réflexion s'applique également à la position des pièces du logement par rapport aux façades exposées.

- *Bien exposer le bâtiment*

- Privilégier des formes réduisant les surfaces de façades exposées directement en plan et en coupe, des plans d'ensemble en U, en L ou en T, fermés coté bruit.

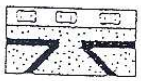


Une cour exposée aux bruits



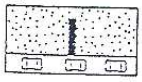
Une cour calme

Des bâtiments s'ouvrant sur la voie



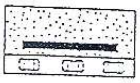
Des bâtiments figurant une digue et un verrou contre le bruit

Exposition déconseillée

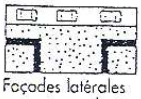


Toutes les façades exposées au bruit

Exposition conseillée



Une façade exposée au bruit avec une façade calme



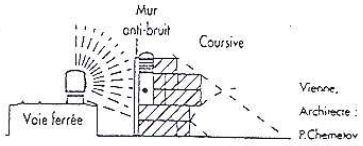
Façades latérales exposées au bruit

Façades latérales calmes perpendiculaires aux voies

- Dans la mesure du possible, n'exposer directement aux bruits que des pièces de service, des coursives, des sas protecteurs, ou des façades pleines.

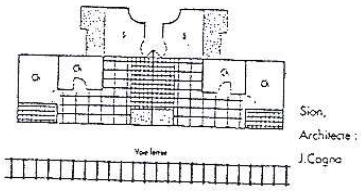
- Faire en sorte que les pièces principales et les façades ouvertes ne soient pas exposées aux bruits, ou ne le soient qu'indirectement.

Exemple de coupe



Espace tampon, protecteurs des bruits de la voie ferrée, pièces principales orientées à l'opposé.

Exemple en plan :

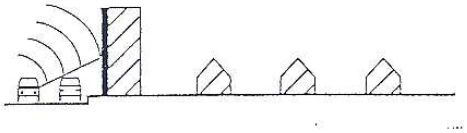


Distribution intérieure adaptée au problème de bruit, pièces de services sur la façade, séjour et chambres donnant sur l'arrière ou sur la façade bruyante à travers un espace intermédiaire.

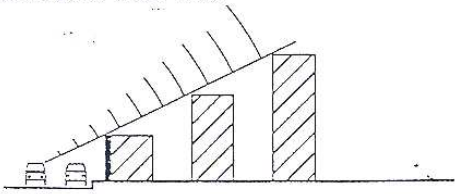
- *Concevoir un bâtiment-écran*

Surexposer un bâtiment (dans la limite des solutions de conception architecturale interne et des techniques d'isolation acoustique qui devront lui être appliquées) permet de protéger tout un territoire ainsi libéré des contraintes acoustiques. Construire le bâtiment en hauteur et au plus près de la source, organiser de façon adaptée sa distribution intérieure.

- Bâtiment rempart (haut et encerclant)
  Il protège totalement les bâtiments moins élevés que lui. Attention, toutefois aux réflexions du bruit sur la façade « rempart » qui risquent d'aller vers les façades d'autres bâtiments.

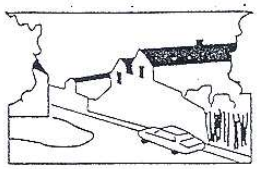


- Succession de bâtiments de hauteur croissante
  Ils bénéficient chacun d'une protection relative (très bonne dans les étages inférieurs, moins bonne dans les étages supérieurs) : un premier bâtiment en protège partiellement un second, plus sensible au bruit, qui en protège partiellement un troisième, particulièrement sensible au bruit - etc...

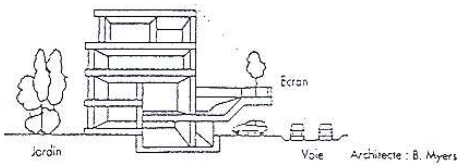


- *Associer les principes protecteurs*

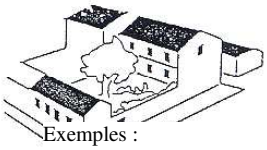
Il est rare que l'on puisse appliquer des solutions radicales. L'éloignement trouve vite ses limites, comme la hauteur des écrans, la conception du plan de distribution des logements, l'orientation des bâtiments (la source de bruit n'est pas toujours au Nord ...). Aussi les architectes associent plusieurs types de solutions.



- Ecran et recul du bâtiment utilisant la dénivellation du terrain



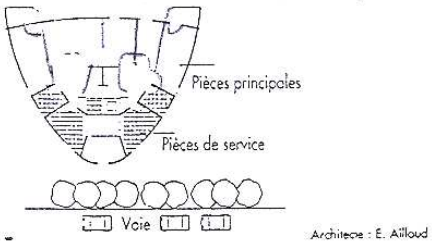
- Premier bâtiment protecteur et recul d'un second bâtiment pour ménager un espace intermédiaire agréable.



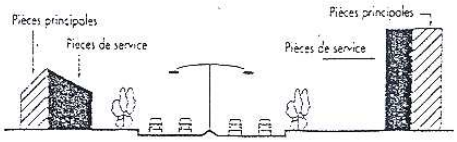
Exemples :

-Ecran partiel prolongeant un mur pignon aveugle

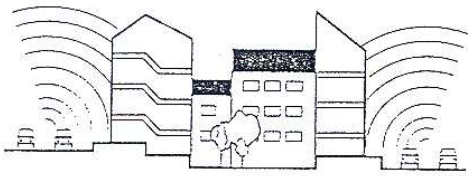
- Conception du plan des logements de manière à éloigner les pièces de la façade exposée.



- Eloignement et orientation préférentielle du bâtiment.



- Orientation des pièces d'habitation par rapport aux différentes sources de bruits extérieurs.



Le meilleur compromis est à trouver pour une orientation des façades qui tient également compte de l'ensoleillement en hiver et en été.

➡ **Par l'isolement acoustique des façades et des toitures**

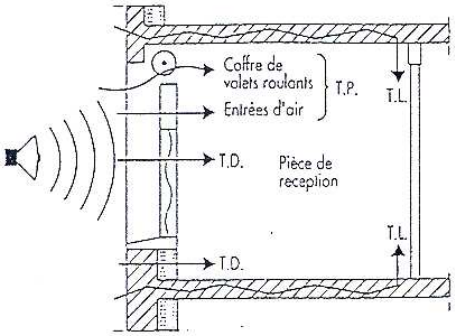
L'isolement d'un logement par rapport aux bruits extérieurs dépend principalement de la qualité acoustique des éléments qui composent l'enveloppe du bâtiment.

- *Les voies de transmission du bruit vers l'intérieur des logements :*

les transmissions directes (TD) transitent par l'intermédiaire des murs, des fenêtres, des allèges.

*les transmissions latérales (TL) s'*effectuent par les parois solidaires de la façade (planchers, cloisons) plus ou moins rayonnantes.

les transmissions parasites (TP) pénètrent par les entrées d'air, les coffres de volets roulants, et les éventuels défauts de construction (fissures, orifices dus au manque d'étanchéité des composants de la façade).



- *Les façades*

Le rapport surface de façade exposée sur volume protégé est à minimiser.

La forme de la façade, les balcons, les loggias, peuvent réduire, sous certaines conditions, la transmission du bruit à l'intérieur des logements.

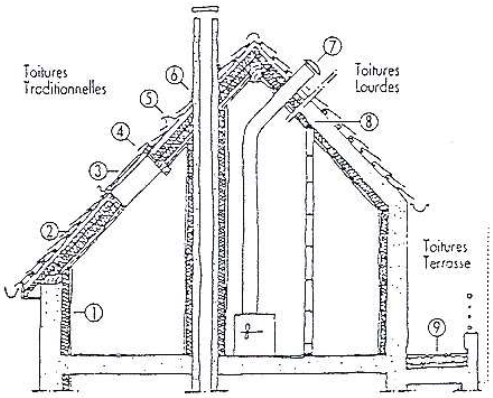
Une attention particulière est à porter au choix des composants et à la mise en œuvre aux points les plus faibles de la façade (fenêtres et parois vitrées, entrées d'air, coffres de volets roulants).

Des espaces tampons, entre la façade et les pièces principales du logement (loggias fermées, escaliers, coursives, rangements, salles de bains, ...), peuvent être utilisés pour atténuer les nuisances sonores.

Les toitures

Elles participent à l'isolement du bâtiment lorsqu'elles sont exposées au bruit de l'infrastructure.

POINTS A SURVEILLER



1) Piédroit :
- continuité de l'isolant au niveau de la sablière.

2) Partie courante :
- rapports d'essais avec description des composants,
- mise en œuvre,
- calcul et détail d'exécution.

3) Fenêtres de toit :
- rapport d'essai du châssis (y compris l'entrée d'air ouverte)

4) Entrée d'air autoréglage :
- rapport d'essai du $D_{n,e}$ (ou D_{n10}).

5) Chatière :
- incidence possible du nombre de chatières par m^2 de toiture sur l'isolement

6) Conduit de fumée :

- étanchéité du raccord avec la toiture,
- isolation du conduit.

7) VMC :
- sortie d'air : raccord soigné

8) Raccordement des cloisons (pour les toitures lourdes),
- nature des cloisons (souple ou rigide) et détail de jonction,
- calcul de l'incidence des transmissions latérales.

Pour obtenir des isolements DnAT compris entre 30 et 35 dB(A), on peut se référer aux exemples de solutions du CSTB. Au delà, une étude acoustique est nécessaire.

V - OBJECTIFS CONNEXES A L'ISOLATION ACOUSTIQUE DES FACADES

- Respecter les exigences de pureté de l'air par un renouvellement d'air dans les logements, conforme à l'arrêté du 24 mars 1982 modifié par celui du 28 octobre 1983.
- Maintenir le confort thermique dans les logements en saison chaude, fenêtres fermées (arrêté du 30 mai 1996, puis Nouvelle Réglementation Thermique en cours d'élaboration).
- Assurer la sécurité des habitants : prévention des risques d'asphyxie due aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à combustion (arrêté du 24 mars 1982), prévention des risques d'incendie (arrêté du 31 janvier 1986).
- Préserver l'équilibre entre le traitement des bruits intérieurs et le traitement des bruits extérieurs, en cas d'isolement de façade supérieur à la réglementation.
- Respecter un éclairement naturel satisfaisant des pièces.

TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNES :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, relatif à certains bâtiments autres que d'habitation
- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
- L'arrêté n° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.
- L'arrêté du 5 mai 1995, relatif au bruit des infrastructures routières.
- L'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ANNEXE III

Liste des éléments de patrimoine paysager

recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

A) Les arbres

N° de l'arbre	Espèce	Localisation
1	**Pin noir**	10 rue Emile Aimond (BM 220)
2	**Séquoiadendron**	10 rue Emile Aimond (BM 220)
3	**Houx**	8 rue des Closeaux (BM 534)
4	**Séquoiadendron**	160 rue du Général de Gaulle (BM 359)
5	**If**	160 rue du Général de Gaulle (BM 359)
6	**Arbre de Judée**	143 rue du Général de Gaulle (BM 617)
7	**4 Cèdres**	129 rue du Général de Gaulle (BM 403)
8	**Cèdre du Liban**	66 rue du Général de Gaulle (BD 513)
9	**Cèdre de l'Himalaya**	46 rue du Général de Gaulle (BD 506)
10	**Cèdre, Frêne, Platane, Séquoia toujours vert, Tulipier, Pin sylvestre à l'arrière et nombreux arbres mutilés par la taille**	Rue du Général de Gaulle, ancien chemin de Paris (le Rosaire)
11	**Cèdre bleu**	Avenue des Tilleuls (BK 206)
12	**If**	face Allée de la Chaumette (BD 749)
13	**Erable negundo**	23 avenue Madeleine (BI 381)
14	**Cèdre de l'Himalaya**	44 avenue Madeleine (BI 295)
15	**Erable sycomore**	Place de la gare (BD 800)
16	**Marronnier**	66 rue de la Forge (BD 281)
17	**Frêne**	Rue de la Forge (le Rosaire) (BD 749)
18	**Palmier (Chamaerops)**	134 avenue de Paris (BE 208)
19	**Cyprès de l'Arizona**	136 avenue de Paris (BE 210)
20	**Ailante**	Carrefour rue de Montmorency-rue de Paris (BC 446)
21	**Cèdre de l'Himalaya**	159 avenue de Paris (BE 913)
22	**Cyprès de Leyland**	14 rue du Beau Site (BE 133)
23	**Pin sylvestre**	18 rue du Beau Site (BE 131)
24	**Cryptomeria japonica 'Elegans'**	23 avenue de la Vallée / Chemin des Bretoux (BE 106)
25	**Pin maritime**	68 chemin des Bretoux (BE 386)
26	**Thuya géant**	87 chemin des Bretoux (BE 166)
27	**3 Pins différents côte à côte**	Rue Nungesser et Coli / Chemin des Bretoux (BE 233)
28	**Chêne pédonculé**	Allée des Aubépines (BE 858)
29	**Magnolia à grandes fleurs**	8 rue des Petites Tannières (BE 922)
30	**Néflier du Japon**	18 rue des Petites Tannières (BE 347)
31	**Peuplier blanc**	Sente du Pré
32	**Pin sylvestre**	Sente des Petites Tannières (BE 267)
33	**Pin de l'Himalaya**	Sente du Gateau (BE 244)
34	**Epicéa bleu**	15 rue du Montmorency (BC 195)
35	**Cèdre bleu**	22 rue du Montmorency (BE 20)
36	**2 Pins sylvestres**	Au droit du 17 rue de Montmorency (BC 189)
37	**Albizzia**	21 rue de Montmorency (BC 562)

38	**Abies**	17 rue Edith Cavell (BC 151)
39	**Diospyros lotus ou virginiana**	3 rue Edith Cavell (BC 146)
40	**Noyer en cépée**	76 Rue de Montlignon (BC 459)
41	**Frêne**	45 rue du Pré Hacqueville (BC 298)
42	**Erable plane**	Charme au loup (avenue de la Gare)
43	**Frêne à fleurs**	Charme au loup
44	**Pin laricio**	Charme au loup
45	**Orme**	Charme au loup
46	**Séquoia géant**	13 rue Emile Bonnet (BM 212)
47	**Houx**	38 rue Pasteur (BN 288)
48	**Séquoia géant**	98 rue du Château (BB 599)
49	**Sapin d'Espagne**	94 rue du Château (BB 600)
50	**Aubépine**	15 rue de la Reine Hortense (BA 42)
51	**Platane (2 arbres côte à côte)**	40 Chemin Madame (BA 52)
52	**Séquoia géant**	Villa de la Reine Hortense, 122 rue du Château (BA 211)
53	**Châtaignier (8 sujets)**	Châtaigneraie / Tennis (BA 209)
54	**Erable sycomore**	Châtaigneraie / Tennis (BA 209)
55	**Araucaria (2 arbres)**	Centre aéré / La Châtaigneraie (AR 58)
56	**Magnolia**	Centre aéré La Châtaigneraie (BA 209)
57	**Houx**	Centre aéré La Châtaigneraie (BA 209)
58	**Araucaria**	118 rue du Château (BA 290)
59	**Pin noir**	9 rue de Bellevue (BA 71)
60	**Peuplier d'Italie**	Sente des Thymusses (BN 710)
61	**Charme (plusieurs, 4 ou 5)**	64 Route de Chauvry (AR 31)
62	**Charme**	Chemin des Claies (AR 31)
63	**Cyprès de l'Arizona (2)**	3 Chemin de l'Ermitage (BN 476)
64	**Chêne vert**	45 rue du Professeur Curie (BN 73)
65	**Hêtre (pourpre ?)**	Route de Chauvry, angle avec rue de la Marée (BN 826)
66	**Hêtre**	59 Rue de Chauvry (BN 376)
67	**Palmier chamaerops**	22 rue de la Marée (BN 229)
68	**Hêtre**	20 rue de l'Eauriette (BN 644)
69	**Robinier**	20 rue de l'Eauriette (BN 644)
70	**Cyprès de l'Arizona (2)**	11 rue Kléber (BN 142)
71	**Thuya plicata**	98 rue Pasteur (BN 410)
72	**Chêne (2)**	Intersection rue des Ecoles / rue Pasteur (BM 207)
73	**Pin de l'Himalaya**	29 rue du Professeur Macaigne (BB 101)
74	**Epicéa bleu, a priori non greffé**	83 bis rue St Prix (BB 72)
75	**Chamaecyparis faux Cyprès**	24 rue Victor Hugo (BM 623)
76	**Hêtre**	41 rue de la Forge (BD 137)
77	**Séquoia géant**	17 rue de Paris (BB625)
78	**Sophora du Japon**	Rue Michelet (BM 480)
79	**Cèdre bleu**	96 rue Michelet (BM 628)
80	**Cèdre bleu**	67 rue de Boissy (BM 467)
81	**Arbre de Judée + 1 autre plus petit**	47 rue Voltaire (BL 136)
82	**Acacia boule**	47 rue Voltaire (côté rue Michelet) (BL 136)
83	**Cèdres bleus**	n° 21 (BK601), 24 (BK192) et 12 (BK 525) rue Voltaire
84	**Frêne pleureur**	Rue Voltaire (BK 251)
85	**Peuplier blanc fastigié**	Ecole Marie Curie (BK 650)
86	**Platanes (3)**	Rue de Verdun – Ecole Marie Curie (BK 650)
87	**Pommier**	Ecole Marie Curie (BK 650)
88	**Pin laricio**	7 allée Jean XXIII (BK 534)
89	**Cyprès de Lawson cultivar bleuté**	16 rue Maurice Berteaux (BK 632)

90	**Cerisier à fleurs**	Rue Jean Jaurès, au carrefour de la sente transversale des Potais (BL 450)
91	**Cèdre**	Impasse des Champs derniers
92	**Hêtre**	100 rue de Boissy (BL 916)
93	**Chêne**	Rue des Cancelles (BL 890)
94	**Noyer**	14 rue Jean Lurçat (BL 211)
95	**Cèdre bleu**	Rue des Aulnaies
96	**Cerisier à fleurs 'Kanzan'**	Rue Nunguesser et Coli / Rue d'Ermont (BI 126)
97	**If**	28 rue des Eglantines (BI 237)
98	**Erable negundo**	rue Pierre-Marie Chapuis (BI 515)
99	**Bouleau fastigié**	rue Pierre-Marie Chapuis (BI 515)
100	**Bouleau pleureur 'Youngii'**	37 rue Pierre-Marie Chapuis (BI 150)
101	**Métaséquoia**	23 rue du Clos du Moulin (BI 327)
102	**Marronnier**	rue J. Verne (BH401)
103	**Chamaerops (palmier)**	Mail des Marronniers (BH460)
104	**Copalme d'Amérique**	Rue Jacques Prévert, école (BI 25)
105	**Faux Cyprès de Nootka 'Pleureur'**	20 allée des Fauvettes (BI 582)
106	**Noyer**	Boulevard André Brémont (BI 257)
107	**Peuplier de Simon (alignement)**	4 Rue Charles Cros (BH 219)
108	**Chêne Sessile**	Bd du Midi de la Forêt (AR 5)
109	**2 Cèdres bleus**	7 rue de l'Ermitage (BM 657)
110	**Epicéa abies**	79 rue de Paris (BC 234)
111	**Chêne**	54 chemin des Claies (AR 30)

B) Les espaces verts protégés (EVP)

N° de l'espace vert	Localisation
01	54 chemin des Claies (AR 30)
02	54 chemin des Claies (AR 30)-68 chemin des Claies (AR 31)
03	126 rue du Château-chemin de Madame (BA 106)
04	42 rue de la Forge (BD 708)
05	50 rue du Général de Gaulle (BD 507)
06	56 rue du Général de Gaulle (BD 671)
07	58 rue du Général de Gaulle (BD 510)
08	46 rue de Chauvry (BN 116)
09	51 chemin de Madame (BA 281-282)
10	21 rue de la Paix (BM 380) -130 rue du Général de Gaulle (BM 381)
11	32 avenue de la Gare (BD 392)
12	115 chemin des Claies (BN 480)-Sente des Liboux (BN 474)-11 chemin de l'Ermitage (BN 479)
13	129 rue du Général de Gaulle (BM 403)
14	59 rue du Général de Gaulle (BD 323)
15	170 rue du Général de Gaulle (BM 349)
16	37 chemin Madame (BA 283)
17	1 Domaine de Saint-Leu (BK 441-381-444)
18	61, rue Jean Jaurès (BK 07)
19	65, rue Jean Jaurès (BK 06)
20	54, rue Jean Jaurès (BL 318)

Liste des éléments de patrimoine paysager

recensés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces verts protégés (EVP)

N° de l'espace vert	Localisation
21	Secteur sud-ouest (BO 1 – 3 - 5)

ANNEXE IV

Liste des éléments de patrimoine bâti

recensés au titre de l'article L.151-19du code de l'Urbanisme

1 Les séquences urbaines

1. Rue Voltaire
2. Rue du Général de Gaulle ouest
2 bis. Rue du Général de Gaulle est
3. Rue de Boissy
4. Rue Louis Blanc
5. rue Ernest Renan
5 bis. Rue Ernest Renan-n°21 à 37
6. Avenue du Parc
6 bis. Avenue du Parc-n°50 à 60
7. Rue Sophie Donon
8. Rue de la Marée
9. Rue du Château-nord
9 bis. Rue du Château-sud
10. Allée de la Source
11. Rue Pernelle
12. Rue de la Forge-nord
12 bis. Rue de la Forge-sud
13. Rue du Rû
14. Rue Pasteur
15. Rue Michelet
16. Avenue des Tilleuls
17. Chemin des Claies
18. Rue Gambetta
19. Rue du Professeur Curie
20. Rue Gateau
21. Rue Victor Hugo
22. Avenue de la Gare
23. Rue de la Paix
24. Rue de Paris-n°s 87 à 95
25. Rue de Paris (est)

2 Les édifices remarquables

26. Hôtel de ville de Saint-Leu-la-Forêt (BM 214)
27. La Maison Consulaire (BD 9)
28. Ancienne Bibliothèque Albert Cohen (BD 454)
29. L'Eglise Saint-Leu/Saint-Gilles (BD 58)
30. La Fontaine du Moissonneur (BD 485)
31. La Châtaigneraie (BA 209)
32. Le Lavoir de l'Eauriette (BN 156)
33. La Chapelle Sainte Geneviève (BD 791)
34. Gare de Saint-Leu-la-Forêt (BD 800)
35. La Poste (BM 201)

36. Ecole Foch - front bâti sur la place Foch (BM 772)
37. Ecole Cadet-Roussel - front bâti sur la place Foch (BM 213)
38. Croix du Prince de Condé (BB 5)
39. La Chaumette (école du Rosaire) (BD 750-751)
40. 7 rue de l'Ermitage (BM 657)
41. 16, 18 rue de Boissy (BM 781)
42. 93, rue Pasteur (BM 141) ancien Hôtel cistercien
43. 31, rue de l'Ermitage (BM 750)
44. 10, chemin d'Apollon (BB 603)
45. 37, chemin Madame (BA 283)
46. 132-136, rue du Château (BA 211)
47. 43, rue de la Paix (BM 365) auditorium Wanda Landowska
48. 6 passage Voyer et 121 rue du Général de Gaulle (BD 367-368)
49. 24 rue Emile Aimond (BM 227)
50. 43 rue de la Marée (BN 336)
51. 32 avenue de la Gare (BD 392)
52. 6 et 8 avenue du Parc (BC 235-236)
53. 93, 95 et 97 avenue du Général de Gaulle (BD 348-349-350)
54. 59 rue de Paris (BC 510)
55. 8 à 14 rue Gallieni (BD 449-448-447-446)
56. 25 et 27 rue Louis Blanc (BK 296-297)
57. 96 rue Pasteur – 28 rue de l'Ermitage (BN 410-411)
58. 29 et 31 rue Victor Hugo (BM 2-3)
59. 66 rue de la Forge (BD 281)
60. 39 Chemin d'Apollon (BA 68)
61. 18 rue des Ecoles (BM 212)
62. 1 rue de la Forge (BD 77)
63. 15 rue Emile Aimond (BD 752)
63 bis. 15 rue Emile Aimond (BD 752)
64. 20 rue de la Paix (BM 262)
65. 28 rue Jacques Prévert (BK 355)
66. Ancienne tour (BB 340) rue de Saint Prix
67. 109 rue du Général de Gaulle (BD 357)
68. 41 rue de la Forge (BD 137)
69. 46 rue de Chauvry (BN 826)
70. 9 et 11 rue Emile Aimond (BD 416-418)
71. 70,72 rue du Château (BB 544-545)
72. 19, chemin d'Apollon (BA 137)
73. Fontaine, angle rue de Boissy/rue du Gal Leclerc (BM 316)
74. Fontaine, angle rue du Château/rue de Saint Prix (BB 453)
75. Fontaine, angle rue de Paris/rue Gâteau
76. 61 rue de Paris (BC 277)
77. 185 rue du Général de Gaulle (BM 567)
78. 34 rue Victor Hugo (BM 21)
79. 38 rue Victor Hugo (BM 20)
80. 46 rue Victor Hugo (BM 19)
81. 40 rue de Boissy (BM 737)
82. 6 rue de la Forge (BD 743)
83. 25 rue de Boissy (BM 334)
84. 24 rue Voltaire (BK 192)
85. 43 rue du Général de Gaulle (BD 315)
86. 52 rue du Général de Gaulle (BD 508)
87. 66 rue du Général de Gaulle (BD 513)
88. 136 rue du Général de Gaulle (BM 376)
89. 160 rue du Général de Gaulle (BM 359)
90. 154 rue du Général de Gaulle (BM 360)
91. 12 avenue des Tilleuls (BM 448)

92. 109 rue Gambetta (BM 698)
93. 31 avenue de la Gare (BD 527)
94. 35 avenue de la Gare (BD 524)
95. 25 avenue de la Gare (BD 529)
96. 12 rue Gutenberg (BM 447)
97. 11 rue Voltaire (BK 246)
98. 1 chemin Léon Cordier (AR 69)
99. Borne-fontaine 20 rue du Rû (BD 165)
100. 101 rue de Paris (BC 226)
101. 79 rue de Paris (BC 234)
102. 33 rue de Paris (BC 6)
103. 94-96 rue de Paris (BD 210-211)
104. 102 rue de Paris (BD 216)
105. 72 rue de Paris (BD 601)
106. 74 rue de Paris (BD 199)
107. 71 rue de Paris (BC 256)
108. 10 rue Pasteur (BN 260)
109. 11 rue Pasteur (BD 37)
110. 19-21 rue Pasteur (BD 652-31)
111. 63 rue Pasteur (BM 167)
112. 17-19 rue de l'Ermitage (BM 104)
113. 26-28 rue de la Forge (BD 496)
114. 9-11 rue Jules Moulin (BC 272-271)
115. 96-98 rue de Saint-Prix (BB 162-156)
116. 17 rue de la Paix (BM 384)
117. 26-28 avenue du Parc (BC 248-249)
118. 42 rue de Montlignon (BC 145)
119. 39 et 41 rue Pasteur (BM 207-208)
120. 1 rue Hoche (BD 5)
121. 5 rue Hoche (BD 3)
122. 19 rue Emile Aimond (BD 397)
123. 104 chemin des Bretoux (BE 406)
124. 100 rue du Château (BA 150)
125. 5 rue de la Paix (BM 233)
126. 7 rue Joseph Leblond (BI 72)
127. 44 rue du Château (BB 288)
128. 42 rue du Château (BB 343)
129. 46 rue du Château (BB 287)
130. 56 rue de la Paix (BM 326)
131. 57 rue de la Paix (BM 676)
132. 46 rue Du Général de Gaulle (BD 506)
133. 59-65-67-69 rue du Général de Gaulle (BD 323-324-325-326)
134. 45-47-49-51-53 rue du Général de Gaulle (BD 316-317-318-319-320)
135. 7-9-11-13-15 rue de la Paix (BM 743-393-392-389-388)
136. 86-88-90 rue de Paris (BD 781-207-208)
137. 42 rue de la Forge (BD 708)
138. 28 avenue de la Gare (BD 401)
139. 168 rue du Général de Gaulle (BM 350)

ANNEXE V

Fiche technique « Gypse »

Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse

Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse. Cette instabilité peut prendre trois aspects principaux :

- **l'effondrement de terrain**, de 1 à 3 mètres de diamètre et parfois plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités naturelles sont importantes et à faible profondeur ;

- **l'affaissement de terrain**, déformation de la surface, qui peut atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petit volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) ;

- **la perte des caractéristiques mécaniques** (taux de travail admissible) représente la manifestation ultime de petits vides situés à grande profondeur qui décompriment les terrains jusqu'en surface.

Précautions

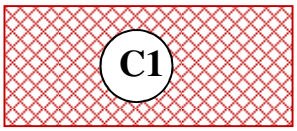
Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque afin qu'ils prennent les dispositions suivantes :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes ;
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement ;
  C'est ainsi que, la dissolution du gypse étant favorisée par la circulation d'eaux souterraines, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, l'assainissement autonome est à éviter. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent de même être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux ;
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse, et donc la dissolution de celui-ci ;
- il convient en outre d'éviter tout traitement du sol à la chaux.

ANNEXE VI

Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins.
Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un indice de référence (numéro ou lettre). Ces indices sont répertoriés dans un tableau figurant ci-après et sur les documents graphiques. Ce tableau indique, leur surface, les parcelles concernées et la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



DISPOSITIONS GENERALES

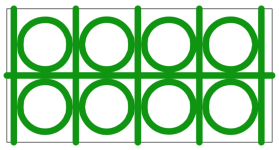
1- la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé, en dehors de ce pour quoi il a été inscrit.

2- le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

ANNEXE VII

Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

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

Sauf indication des dispositions de l'article L.113-3, L.113-4 et L.113-8 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des constructions strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ANNEXE VIII

Les linéaires commerciaux

Afin de préserver ou développer le dynamisme commercial du centre-ville, en cohérence avec le PADD et l'OAP « Centre-ville – Secteur gare », des règles spécifiques ont été introduites pour protéger le commerce et en favoriser le développement.

Cette disposition réglementaire particulière vient se superposer au zonage afin de préciser certaines règles sur des thèmes spécifiques.

Le long de certaines rues, un trait continu « rose foncé » indique, sur le document graphique (plan de zonage), la présence d'un linéaire commercial à préserver. Cette disposition graphique s'applique aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés et prévoit l'obligation de réaliser, pour toute nouvelle construction, un rez-de-chaussée qui accueillera des activités commerciales, de services, artisanales ou des services publics afin d'entretenir la vitalité de ces rues.

Cette disposition a pour objectif de maintenir la présence de commerces de proximité et de préserver des rues animées au sein du centre-ville. Ainsi, au sein de ces linéaires, le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée en logement ou en garage est interdit.

Répartis dans la zone de centralité (UA) ces linéaires commerciaux ont été appliqués le long de voies actuellement concernées par la présence de commerces ou d'activités en rez-de-chaussée.

Les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 2 du règlement de la zone UA concernée.

ANNEXE IX

Gestionnaires des servitudes

Coordonnées :

SNCF Mobilités (ex SNCF), dont l'adresse est :

SNCF Mobilités
Délégation Territoriale de l'Immobilier – Région Parisienne
5/7 rue du Delta
75 009 PARIS

SNCF Réseau (ex RFF)

SNCF Réseau
Direction Régionale Île-de-France
174, Avenue de France
75 013 PARIS

Direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information d'Île-de-France (DIRISI IDF), dont l'adresse est :

DIRISI IDF
8ème RT
site du Mont Valérien à Suresnes / base des Loges
8 avenue du président Kennedy
BP 40202
78 102 SAINT-GERMAIN-EN-LAYE cedex

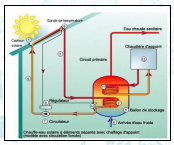
ANNEXE X

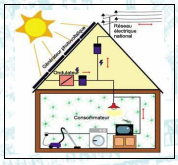
ÉNERGIE SOLAIRE

Coordonnées :

DRAC ÎLE-DE-FRANCE, dont l'adresse est :

Drac Île-de-France
45-47 rue Le Peletier
75 009 PARIS





Principes techniques

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie utilisable. La meilleure orientation est plein sud et la meilleure inclinaison, pour une utilisation sur une année entière, est d'environ 45°.

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés capteurs solaires thermiques, qui récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil et assurent un préchauffage de l'eau (chauffe-eau solaire, chauffage).

La distance entre les capteurs et le ballon de stockage conditionne l'efficacité énergétique du solaire thermique.

- les panneaux solaires photovoltaïques, convertissent la lumière en électricité (production d'électricité). Le recours à des panneaux photovoltaïques répond généralement à un projet de production de l'électricité non polluante destinée à la vente. Cette technologie est plus adaptée sur des grandes surfaces (bâtiments neufs d'activités ou industriels).

De nombreuses aides financières existent : crédit d'impôt, aide régionale, aide de l'ANAH. Il faut une dizaine d'années pour amortir l'investissement.

Réglementation

Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation, suivant les articles L421-4 et R421-9 du code de l'urbanisme.

Les règlements applicables en matière d'implantation de panneaux solaires peuvent être définis dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU ou POS).

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans des zones particulières telles qu'une ZPPAUP (article L642-3 du Code du Patrimoine), dans un périmètre de protection d'un monument historique (article L621-31 et 32 du Code du Patrimoine), en site inscrit ou classé (L 341-1 et L341-2 du Code de l'Environnement), le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), même s'il se situe au sol.

Pour en savoir plus :

Préfecture :
www.val-doise.pref.gouv.fr

DDEA95 :
www.val-d-oise.equipement.gouv.fr

SDAP :www.val-doise.pref.gouv.fr
(rubrique : service de l'Etat/culture)

Espace info-énergie :
www2.ademe.fr (espace particuliers)

ADEME :
www2.ademe.fr

L'énergie solaire une énergie renouvelable

L'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise

Le soleil constitue une énergie propre, silencieuse et inépuisable. Elle constitue un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelables.

Le projet de loi d'orientation sur l'énergie propose de réduire de 2 % par an d'ici 2015 et de 2,5 % d'ici 2030 le rapport entre la consommation d'énergie et la croissance économique.

Dans le contexte actuel d'augmentation du prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides nationales et locales, le nombre d'installations de panneaux solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages du Val d'Oise.

La préservation de la mémoire des lieux et de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentif aux questions de volumétrie, de matériaux et de colorations des nouveaux matériels mis en oeuvre dans le cadre de la promotion des énergies renouvelables. Leurs caractéristiques techniques sont en effet souvent en rupture par rapport aux dispositions et aux matériaux traditionnels. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, prenant en compte les éléments constitutifs de la construction à aménager. Une contribution collective à l'effort pour les nouvelles énergies, devra toujours être privilégiée aux démarches individualisées.

Ce document propose ainsi des principes d'implantation des panneaux solaires adaptés aux spécificités bâties et aux enjeux paysagers du département.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale de l'Équipement et de l'Agriculture
Val d'Oise

Ministère
Culture Communication
Service départemental de l'architecture et du patrimoine du Val d'Oise

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France

Conseils pour restauration

Services territoriaux de l'architecture et du patrimoine (STAP)

ENERGIE SOLAIRE ET PATRIMOINE

Le soleil constitue une énergie propre et inépuisable. Celle-ci constitue l'un des axes majeurs de la politique publique en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie et de promotion des énergies renouvelable.
Dans le contexte actuel d'augmentation des prix des énergies fossiles, d'une médiation importante sur les énergies renouvelables et de la mise en place d'aides, le nombre d'installations solaires ne cesse d'augmenter. Le développement de cette technique n'est cependant pas sans incidence sur les paysages.
La préservation de la spécificité des architectures locales suppose d'être attentifs aux questions de volumétrie, de matériaux et de coloration des nouvelles installation. Ce document invite à définir une implantation et un dessin équilibrés, respectueux des éléments constitutifs de la construction à aménager.

UN BILAN PREALABLE:

Avant toute pose de panneaux solaires, il est conseillé d'effectuer un bilan énergétique du bâtiment, il peut s'avérer que la pose de capteur n'est pas utile, ni adaptée au projet. D'autre solutions telles que la géothermie ou la pompe à chaleur peuvent être plus performants.

LES PANNEAUX SOLAIRES :

Un panneau solaire ou capteur solaire est un dispositif destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en énergie réutilisable.
On distingue deux types de panneaux solaires.

- Les panneaux solaires thermiques :

  ces panneaux appelés capteurs solaires thermiques, récupèrent sous forme de chaleur l'énergie du soleil qui est utilisée pour un préchauffage de l'eau :
  Le chauffe-eau solaire individuel (CESI) produit l'eau chaude sanitaire (ECS).
- Le système solaire combiné (SSC) produit de l'eau chaude sanitaire et du chauffage. Un chauffage d'appoint est tout de même nécessaire.
- Les panneaux solaires photovoltaïques :

  Cette technique consiste à convertir la lumière en électricité pour une production d'électricité destinée à la vente. Elle est mieux adaptée aux grandes superficies telles que les bâtiments industriels.

UNE BONNE INSERTION :

Une bonne intégration des panneaux solaires nécessite d' accorder la plus grande importance aux caractéristiques du bâti existant :

- Mesurer l'impact des panneaux sur leur environnement urbain ou naturel, proche ou lointain… ;
- Maintenir une cohérence, un certain rapport d'échelle entre pans de toiture et capteurs ;
- Les positionner de telle sorte que se créée une composition d'ensemble ; éviter de les disperser ;
- Prévoir une réalisation d'ensemble car la dépose est coûteuse et le remplacement d'un des capteurs peut provoquer un effet « patchwork » qui est à éviter.
- Les insérer dans l'épaisseur de la toiture
- Eviter le plus possible la visibilité des panneaux depuis l'espace public ; les placer de préférence en partie basse de la couverture.