

Département du Val d'Oise

## Commune de Saint-Brice-sous-Forêt

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5.1 :

## REGLEMENT ECRIT



DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

DOSSIER D'APPROBATION - « VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN SEANCE DU 11  
DECEMBRE 2025 »

## APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 25 JUIN 2013

## MODIFIE

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 30 SEPTEMBRE 2014

## MODIFIE

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 25 JUIN 2015

## MODIFIE

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 29 MARS 2016

## MODIFIE

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 30 JUIN 2017

## MODIFIE

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 11 DECEMBRE 2025

## SOMMAIRE

|                                                                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</b>                                                                                           | <b>3</b>  |
| <b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                                                                     | <b>8</b>  |
| CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....                                                                               | 9         |
| CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....                                                                              | 18        |
| CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC .....                                                                            | 26        |
| CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD .....                                                                             | 33        |
| CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UM.....                                                                               | 41        |
| CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE .....                                                                             | 48        |
| CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF .....                                                                            | 54        |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>                                                                    | <b>59</b> |
| CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A .....                                                                               | 60        |
| <b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>                                                    | <b>64</b> |
| CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N .....                                                                               | 66        |
| <b>TITRE V : LEXIQUE</b>                                                                                                          | <b>71</b> |
| DEFINITIONS.....                                                                                                                  | 72        |
| LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES .....                                                                                   | 78        |
| LISTE DES ESSENCES LOCALES .....                                                                                                  | 80        |
| <b>TITRE VI : ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER ET METTRE EN VALEUR</b>                                                           | <b>83</b> |
| ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER .....                                                                                      | 85        |
| ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER .....                                                                                              | 87        |
| ARBRES REMARQUABLES A PROTEGER .....                                                                                              | 89        |
| <b>TITRE VII : ANNEXES</b>                                                                                                        | <b>90</b> |
| EMPLACEMENTS RESERVES .....                                                                                                       | 92        |
| PRINCIPALES MESURES PREVENTIVES PRECONISEES POUR CONSTRUIRE SUR UN SOL SUJET AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES ..... | 94        |

### Nota :

Les locutions et les mots marqués d'un astérisque (\*) sont expliqués au titre V LEXIQUE "DEFINITIONS"

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

---

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme.

### **Article 1 - Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-BRICE-SOUS-FORET.

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

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

1. - Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 421-4, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 du code de l'urbanisme ;
2. - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce n°7 du présent PLU. **Une attention toute particulière est donnée pour la servitude d'utilité publique (SUP) canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, hydrocarbures et de produits chimiques. Les contraintes d'urbanisme induites par cette servitude encadrent la construction et l'extension d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH).**

**Concrètement, les contraintes constructives pour les ERP et IGH seront de deux sortes :**

**SUP- Majorante :** dans une bande large (SUP n°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes, et d'IGH sont soumises à la réalisation « d'une analyse de compatibilité » établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne peut être instruit que si cette analyse recueille un avis favorable du transporteur, ou à défaut du Préfet.

**SUP- réduite :** dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicable aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visés par ces SUP sont strictement interdites.

**Cette nouvelle servitude n'engendre pas de contrainte d'urbanisme pour les autres catégories de constructions à proximité des canalisations de transport. Pour ces autres constructions, les exploitants des canalisations prennent en compte les évolutions des occupations du sol dans leur voisinage, par la mise en place, le cas échéant, de mesures de renforcement de la sécurité.**

3. - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (ZAD),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêt général.

4. – Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands.

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

1. - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A), en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 5 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ;
- Les lisières à protéger des espaces boisés de plus de 100 ha ;
- Les règles graphiques de recul ou de marge de retrait des constructions ;
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1 8°, L. 123-2 b) et c), et R. 123-12 1°c) du code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.123-1-5 7°.
- Les secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

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

- la zone UA divisée en trois secteurs UAa, UAb et UAc ;
- la zone UB composée de la zone UB stricte et d'un secteur UBa ;
- la zone UC
- la zone UD divisée en trois secteurs UDa, UDb et UDe ;
- la zone UM divisée en deux secteurs UMb et UMg ;
- la zone UE composée de la zone UE stricte et d'un secteur UEa ;
- la zone UF composée d'un secteur UFv.

4. - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :

- la zone A

5. - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone N composée de trois secteurs Na, Ne et Npv.

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

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **Article 5 - Application du règlement aux constructions existantes**

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

#### **Constructions détruites par sinistre :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

#### **RAPPELS**

En application de l'article R. 111.21 du code de l'urbanisme, « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

En application de l'article L. 123-1-13 du code de l'urbanisme, « *il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.*

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

En application des articles L. 421-1 et R. 421-1 « *les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :*

- a) *Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;*
- b) *Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.*

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à un permis d'aménager dès que le PLU est approuvé.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal.

Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R. 421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à un permis d'aménager dès que le PLU est approuvé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

La démolition des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est soumise au permis de démolir.

La démolition est soumise au permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal.

La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir devra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5<sup>ème</sup> alinéa de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Sont soumis à déclaration préalable également, en vertu de l'article R. 421-9 f et g :

*« Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts ;  
Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière ».*

Toute construction est interdite dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement.

Le territoire est soumis au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle annexé au dossier de PLU.

Le territoire est soumis au projet d'exploitation du gisement de gypse de la forêt de Montmorency par arrêté préfectoral du 23 février 1999 et par une zone de risque de mouvements de terrains liés au gypse délimitée au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU).

Dans les zones à risque liées aux carrières souterraines abandonnées délimitées au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU), le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

La commune est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles.

La commune est concernée par des terrains alluvionnaires compressibles et des zones humides délimités au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU).

La commune est concernée par des sites archéologiques recensés et par des zones de sensibilité archéologique présentés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU).

## **ARTICLE 6 – LEXIQUE ET LISTE DES ESSENCES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES**

Les termes auxquels est apposé un astérisque font l'objet d'une définition présentée au titre VI du présent règlement.

La liste des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre VI du présent règlement.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA est divisée en trois secteurs UAa, UAb et UAc.

Le secteur UAa comprend un secteur particulier faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation présentée en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie\*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs\*

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

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus comportera au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées au commerce\* à condition :
  - . que leur surface de plancher\* n'excède pas 500 m<sup>2</sup>
  - . qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages
  - . et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition :
  - . qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - . qu'elles ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
  - . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol\* totale additionnée n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.
- Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 (RD11, 123, 125 et 301, ligne de chemin de fer reliant Paris-Gare du Nord à Persan-Beaumont) sur les secteurs identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU), toute construction destinée à l'habitat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes\* à la construction principale ;
- Les piscines de plein air.

Dans le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

La programmation définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation sera impérativement respectée.

## **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

---

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

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

### **VOIRIE**

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions existantes et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

## **ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au zonage d'assainissement de la commune.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé selon la réglementation en vigueur.

**b) Eaux pluviales :**

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

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle ; la restitution de celles-ci au réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre seconde / hectare (dans la limite de la faisabilité technique).

Les prescriptions du zonage d'assainissement de la commune s'appliquent sur le territoire de Saint-Brice-sous-Forêt.

**DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

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

**DECHETS**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

**ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

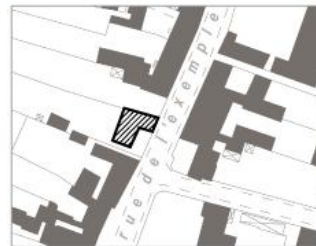
Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Dans toute la zone :**

Les constructions s'implanteront à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon\*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre. A l'angle de deux voies\*, l'implantation à l'alignement\* n'est imposée que sur l'une des voies\*

**Exemple illustré de la règle :**

*Exemple d'implantations possibles des constructions*



*Implantation impossible*

**Dans les secteurs UAb et UAc :**

Les constructions\* s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement\* actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande constructible\* de 20 mètres sont néanmoins autorisés :

- Les surfaces commerciales à rez-de-chaussée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- Les aménagements ou les extensions inférieures à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes\* à la construction principale à condition que leur emprise au sol\* n'excède pas 10 m<sup>2</sup> ;
- Les piscines de plein air.

**Règles particulières aux abords des RD 301 et RD 125 :**

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 301, conformément aux documents graphiques du règlement, et dans une bande de 20 mètres à partir de ce retrait de 40 mètres.

Les constructions s'implanteront en retrait de 20 mètres de l'axe de la RD 125, conformément aux documents graphiques du règlement, et dans une bande de 20 mètres à partir de ce retrait de 20 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, seuls les aménagements des constructions sont autorisés.

Dans le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Outre les règles qui précèdent, les constructions s'implanteront dans la bande constructible définie dans l'OAP.

## **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives\*.

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

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

- 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

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

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

Les annexes\* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul\* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives\*.

Dans le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Outre les règles qui précèdent, les constructions s'implanteront dans la bande constructible définie dans l'OAP.

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

---

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

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

## **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans le secteur UAa :

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

Pour les surfaces destinées aux commerces et à l'artisanat uniquement à rez-de-chaussée, elle n'excédera pas 80 % de la superficie de l'unité foncière\*.

Dans le secteur UAb :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière\*.

Pour les surfaces destinées aux commerces et à l'artisanat uniquement à rez-de-chaussée, elle n'excédera pas 70 % de la superficie de l'unité foncière\*.

**Dans le secteur UAc :**

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière\*.

Pour les surfaces destinées aux commerces et à l'artisanat uniquement à rez-de-chaussée, elle n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière\*.

**Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol\* maximale autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol\* de la construction ;
- L'aménagement\* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol\* autorisée.

**ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ou les toitures à la Mansart\* ;
- 9 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à :

- 3 mètres au faîtage\* en cas de toiture à pente supérieures à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°.

**Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Dans le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :**

La hauteur maximale des constructions sera de 8 mètres. Toutefois à l'angle de la rue Chaussée et de la rue .... La hauteur pourra être portée à 11 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère.

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

---

**1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\*, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toitures-terrasses végétalisées, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.**

**Toiture****Dans toute la zone :**

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

**Dans le secteur UAa :**

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage\* parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons\*, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

Elles seront couvertes par des tuiles plates de terre cuite à recouvrement et non à emboîtement dite mécanique, c'est-à-dire avec une densité minimale de 27 tuiles au m².

L'ardoise, au zinc ou en verrière sont autorisés à condition que leur utilisation soit justifiée par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes ;
- par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante et de dimensions n'excédant pas 0,50 mètre en largeur x 0,80 mètres en hauteur.

### **Percements**

Dans toute la zone :

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

Dans le secteur UAa :

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

Les menuiseries seront en bois peint ou au métal.

Les volets seront de type battant, en bois peint, et sans écharpes.

### **Parements extérieurs**

Dans le secteur UAa :

Les façades des constructions seront en enduit.

D'autres types de parement pourront être autorisés (clins de bois, à la pierre, à la brique...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Les murs des façades sur les rues seront traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Dans les secteurs UAb et UAc :

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

### **Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables**

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

## **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Clôtures**

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

Tous les pare-vues ou brises-vues (ex : canisses, claustras, festonnages – liste non exhaustive) sont interdits pour toutes les clôtures

#### **En bordure des voies et des espaces publics :**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- Soit en bois plein, sur toute la hauteur,
- Soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuile.
- Soit d'un muret maximum d'un mètre de hauteur en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage vertical ou de lisses en fer, bois, PVC ou composite.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou au métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portes de garage seront pleines, en bois ou au métal peint.

#### **En limite séparative :**

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs en pierre apparente ou enduit ;
- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes
- Soit un muret maximum d'un mètre de hauteur surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes.

## **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

## **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

---

### **1- PRINCIPES :**

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

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement, dans une aire collective, répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

## **2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

### **Constructions destinées à l'habitation\* :**

Pour toute construction inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement, ou 2 places par logement.

Pour les constructions comprises entre à 150 m<sup>2</sup> et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles, a minima couverts, seront prévus conformément à la norme suivante : 1 m<sup>2</sup> par tranche entière de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement. .

### **Constructions à autre destination que l'habitation\* :**

#### **Constructions destinées aux bureaux\* :**

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les constructions comprises entre 30 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :**

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant (calculés sur la salle de service)

Il sera prévue dans un local fermé un espace réservé et aménagé au stationnement des vélos d'1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées au commerce\* :**

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher\* est inférieure à 100 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les constructions comprises entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 3 places de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Dans le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de paysagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Dans le périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de prise en compte environnementale définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront impérativement respectés.

#### **ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB comprend un secteur UBa.

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie\*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs\*

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

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus comportera au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées au commerce\* à condition :
  - . que leur surface de plancher\* n'excède pas 300 m<sup>2</sup>
  - . qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages
  - . et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition :
  - . qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - . qu'elles ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
  - . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol\* totale additionnée n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.
- Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 (RD11, 123, 125 et 301, ligne de chemin de fer reliant Paris-Gare du Nord à Persan-Beaumont) sur les secteurs identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU), toute construction destinée à l'habitat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

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

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

### **VOIRIE**

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions existantes et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au zonage d'assainissement de la commune.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé selon la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales :**

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

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle ; la restitution de celles-ci au réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre seconde / hectare (dans la limite de la faisabilité technique).

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

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

### **DECHETS**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au zonage d'assainissement de la commune.

## **ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

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

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBa :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* en respectant une distance minimum de 6 mètres. Pour l'aménagement ou l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement\* de 6 mètres règlementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

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

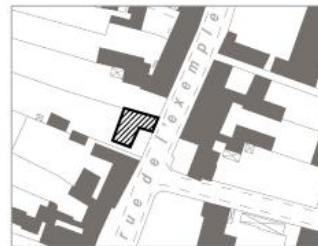
Dans le secteur UBa :

Les constructions s'implanteront à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon\*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre. A l'angle de deux voies\*, l'implantation à l'alignement\* n'est imposée que sur l'une des voies\*.

Les constructions s'implanteront sur le retrait à l'alignement\* quand celui-ci figure aux documents graphiques du règlement, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon\*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre.

### **Exemple illustré de la règle :**

*Exemple d'implantations possibles des constructions*



*Implantation impossible*



Dans toute la zone :

Les constructions\* s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement\* actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande constructible\* de 20 mètres sont néanmoins autorisés :

- Les surfaces commerciales à rez-de-chaussée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- Les aménagements ou les extensions inférieures à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes\* à la construction principale à condition que leur emprise au sol\* n'excède pas 10 m<sup>2</sup> ;
- Les piscines de plein air.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de retrait, le retrait minimum de l'alignement des voies\* et emprises publiques est fixé à 1 mètre.

Règle particulière aux abords de la RD 301 :

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 301, conformément aux documents graphiques du règlement, et dans une bande de 20 mètres à partir de ce retrait de 40 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait précité, seuls les aménagements des constructions sont autorisés, et dans une bande de 20 mètres à partir de ce retrait de 20 mètres.

## ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront au plus sur l'une des deux limites séparatives\*.

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

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

- 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Pour l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul\* réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

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

Les annexes\* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul\* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives\*.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

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

---

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

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

## **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

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

Pour les surfaces destinées aux commerces et à l'artisanat uniquement à rez-de-chaussée, elle n'excédera pas 70 % de la superficie de l'unité foncière\*.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement\* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ou les toitures à la Mansart\* ;
- 8 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à :

- 3 mètres au faîtage\* en cas de toiture à pente supérieures à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°.

Dans le secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ou les toitures à la Mansart\* ;
- 12 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\*, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toitures-terrasses végétalisées, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.**

#### **Toiture**

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

#### **Percements**

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

#### **Parements**

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

### **Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables**

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

### **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Clôtures**

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

Tous les pare-vues ou brises-vues (ex : canisses, claustras, festonnages – liste non exhaustive) sont interdits pour toutes les clôtures

En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en pierre de pays, ou en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuile.

- Soit d'un muret maximum d'un mètre de hauteur en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage vertical ou de lisses en fer, bois, PVC ou composite
- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

#### En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs en pierre apparente ou à des matériaux enduits ;
- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes.
- Soit un muret maximum d'un mètre surmonté d'un grillage avec ou sans lattes, d'un barreaudage vertical ou de lisses, en fer, bois, PVC ou composite
- Soit un muret maximum d'un mètre surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale

### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

## **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

---

### **1- PRINCIPES :**

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

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement, dans une aire collective, répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

### **2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

#### **Constructions destinées à l'habitation\* :**

Pour toute construction inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement, ou 1 place par logement.

Pour les constructions inférieures ou égales à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Pour les constructions comprises entre 150 m<sup>2</sup> et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles, a minima couverts, seront prévus conformément à la norme suivante : 1 m<sup>2</sup> par tranche entière de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

### **Constructions à autre destination que l'habitation\* :**

#### **Constructions destinées aux bureaux\* :**

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les constructions comprises entre 30 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées à l'artisanat\* :**

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées au commerce\* :**

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les constructions comprises entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* destinées, il sera créé au moins 3 places de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :**

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant (calculés sur la salle de service)

Il sera prévu dans un local fermé un espace réservé et aménagé au stationnement des vélos d'1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

---

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

### ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie\*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs\*

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

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus comportera au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées aux bureaux\* à condition :
  - . qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
  - . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions destinées au commerce\* à condition :
  - . que leur surface de plancher\* n'excède pas 200 m<sup>2</sup>
  - . qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages
  - . et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition :
  - . qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - . qu'elles ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
  - . qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
  - . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 (RD11, 123, 125 et 301, ligne de chemin de fer reliant Paris-Gare du Nord à Persan-Beaumont) sur les secteurs identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU), toute construction destinée à l'habitat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes\* à la construction principale ;
- Les piscines de plein air.

## **ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE**

---

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

### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

### **VOIRIE**

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions existantes et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## **ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au zonage d'assainissement de la commune.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé selon la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales :**

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

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle ; la restitution de celles-ci au réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre seconde / hectare (dans la limite de la faisabilité technique).

Les prescriptions du zonage d'assainissement de la commune s'appliquent sur le territoire de Saint-Brice-sous-Forêt.

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

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

### **DECHETS**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

## ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

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

Les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon\*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre ;
- Soit en retrait de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Règle particulière aux abords de la RD 301 :

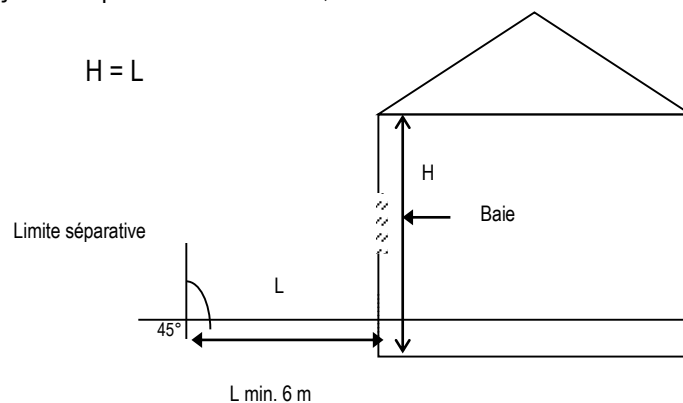
Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 301, conformément aux documents graphiques du règlement.

## ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

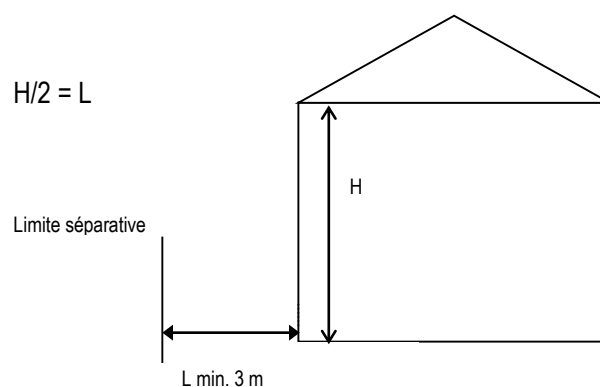
Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives, ou en retrait.

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les marges de recul\* seront au moins égales à :

- La hauteur à l'égout du toit en cas de toiture à pente ou à la Mansart\*, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, quand la façade comporte des ouvertures, avec un minimum de 6 mètres



- La moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit en cas de toiture à pente ou à la Mansart\*, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance\* ou porte d'accès avec un minimum de 3 mètres.



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

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

Les annexes\* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul\* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives\*.

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

---

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

- 9 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes\*.

## **ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière\*.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- L'aménagement\* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

## **ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ou les toitures à la Mansart\* ;
- 12 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à :

- 3 mètres au faîtage\* en cas de toiture à pente supérieures à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\*, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toitures-terrasses végétalisées, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

### **Toiture**

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

### **Percements**

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

### **Parements**

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

## **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Clôtures**

En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront maintenus et réhabilités à l'identique.

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

Tous les pare-vues ou brises-vues (ex : canisses, claustras, festonnages – liste non exhaustive) sont interdits pour toutes les clôtures

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un muret maximum d'un mètre de hauteur en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage vertical en bois, PVC, ou composite
- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale

En limite séparative :

- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes
- Soit un muret maximum d'un mètre surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes

## **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

## **ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT**

---

### **1- PRINCIPES :**

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

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement, dans une aire collective, répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

## **2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

### **Constructions destinées à l'habitation\* :**

Pour toute construction inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement, ou 2 places par logement.

Pour les constructions comprises entre à 150 m<sup>2</sup> et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles, a minima couverts, seront prévus conformément à la norme suivante : 1 m<sup>2</sup> par tranche entière de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement. .

### **Constructions à autre destination que l'habitation\* :**

#### **Constructions destinées aux bureaux\* :**

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher\* destinée aux bureaux\* est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les constructions comprises entre 30 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées à l'artisanat\* :**

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées au commerce\* :**

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :**

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant (calculés sur la salle de service)

Il sera prévue dans un local fermé un espace réservé et aménagé au stationnement des vélos d'1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

### **Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :**

Les arbres seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UC2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

#### **ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UC15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UC16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD se divise en trois secteurs : UDa, UDb et UDc.

### ARTICLE UD1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie\*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicule
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage

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

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus comportera au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées aux bureaux à condition
  - . qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
  - . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions destinées au commerce\* à condition :
  - . que leur surface de plancher\* n'excède pas 200 m<sup>2</sup>,
  - . qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
  - . et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition :
  - . qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - . qu'elles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
  - . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension\* des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol\* totale additionnée n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.
- Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 (RD11, 123, 125 et 301, ligne de chemin de fer reliant Paris-Gare du Nord à Persan-Beaumont) sur les secteurs identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU), toute construction destinée à l'habitat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

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

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

### **Voirie**

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions existantes et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## **ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au zonage d'assainissement de la commune.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé selon la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales :**

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

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle ; la restitution de celles-ci au réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre seconde / hectare (dans la limite de la faisabilité technique).

Les prescriptions du zonage d'assainissement de la commune s'appliquent sur le territoire de Saint-Brice-sous-Forêt.

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

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

### **DECHETS**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

## **ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Pour l'aménagement ou l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement\* réglementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément à la règle définie ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire pas la distance minimale existante entre la construction et l'alignement\*.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement\* actuel ou futur des voies\* et emprises publiques ou des cours communes.

Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- Les aménagements ou les extensions inférieures à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes\* à la construction principale à condition que leur emprise au sol\* n'excède pas 10 m<sup>2</sup> ;
- Les piscines de plein air.

### Règles particulières aux abords des RD 301 et RD 125 :

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 301, conformément aux documents graphiques du règlement, et dans une bande de 20 mètres à partir de ce retrait de 40 mètres.

Les constructions s'implanteront en retrait de 20 mètres de l'axe de la RD 125, conformément aux documents graphiques du règlement, et dans une bande de 20 mètres à partir de ce retrait de 20 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, seuls les aménagements des constructions sont autorisés.

## **ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### Dans les secteurs UDa, UDb :

Les constructions s'implanteront au plus sur une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives\*, les constructions s'implanteront en retrait.

### Dans le secteur UDc :

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait.

### Dans toute la zone :

En cas de retrait, la marge de recul\* par rapport à l'ensemble des limites séparatives\* sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Pour l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul\* réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative\* et la construction ne respectant pas la marge de recul\*, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance\* et des portes d'accès).

Les annexes\* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul\* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives\*.

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

---

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

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

## **ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière\*.

Pour les surfaces destinées aux commerces et à l'artisanat uniquement à rez-de-chaussée, elle n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière\*.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- L'aménagement\* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

## **ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 9 mètres au faîtage\* pour les toitures à pentes supérieures à 35° ou les toitures à la Mansart\* ;
- 6 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35°.

La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à :

- 3 mètres au faîtage\* en cas de toiture à pente supérieures à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\*, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toitures-terrasses végétalisées, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.**

### **Toiture**

Dans les secteurs UDb et UDc :

Les toitures seront identiques à celle de l'ensemble des bâtiments originels de l'opération.

### **Percements**

Dans toute la zone :

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

**Dans les secteurs UDb et UDc :**

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine.

Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique.

**Parements**

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

**Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables**

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

**2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Clôtures**

La hauteur de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

Tous les pare-vues ou brises-vues (ex : canisses, claustras, festonnages – liste non exhaustive) sont interdits pour toutes les clôtures

**En bordure des voies et des espaces publics :**

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée :

- Soit d'un muret maximum d'un mètre de hauteur en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage vertical ou de lisses en fer, bois, PVC ou composite
- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale

En limite séparative :

- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes.
- Soit d'un muret maximum d'un mètre de hauteur en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage vertical ou de lisses en fer, bois, PVC ou composite
- Soit un muret maximum d'un mètre surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes.

**3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près

possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

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

## **ARTICLE UD12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

### **1- PRINCIPES :**

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

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement, dans une aire collective, répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

### **2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

#### **Constructions destinées à l'habitation\* :**

Pour toute construction inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement, ou 1 place par logement.

Pour les constructions comprises entre à 150 m<sup>2</sup> et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles, a minima couverts, seront prévus conformément à la norme suivante : 1 m<sup>2</sup> par tranche entière de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

#### **Constructions à autre destination que l'habitation\* :**

##### **Constructions destinées aux bureaux\* :**

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher\* destinée aux bureaux\* est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les constructions comprises entre 30 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

##### **Constructions destinées à l'artisanat\* :**

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Constructions destinées au commerce\* :**

Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces existants de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

**Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :**

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant (calculés sur la salle de service)

Il sera prévue dans un local fermé un espace réservé et aménagé au stationnement des vélos d'1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

---

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

---

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions<sup>1</sup> :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

**Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :**

Les arbres seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

**Dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques du règlement :**

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

**Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :**

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

---

**ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Il n'est pas fixé de règles.

---

**ARTICLE UD15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
  - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
  - Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
-

- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE UD16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

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

## CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UM

La zone UM se divise en deux secteurs : UMb et UMg.

### ARTICLE UM1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'industrie\*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicule
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage

### ARTICLE UM2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone :

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus comportera au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition :
  - . qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - . qu'elles ne dépassent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*,
  - . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension\* des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol\* totale additionnée n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.
- Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 (RD11, 123, 125 et 301, ligne de chemin de fer reliant Paris-Gare du Nord à Persan-Beaumont) sur les secteurs identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU), toute construction destinée à l'habitat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur UMb :

- Les constructions destinées au commerce\* à condition :
  - . que leur surface de plancher\* n'excède pas 500 m<sup>2</sup>,
  - . qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages,
  - . et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.

Dans le secteur UMg :

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

et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes\* à la construction principale ;
- Les piscines de plein air.

### **ARTICLE UM3 - ACCES ET VOIRIE**

---

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

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

#### **Voirie**

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions existantes et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

### **ARTICLE UM4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au zonage d'assainissement de la commune.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé selon la réglementation en vigueur.

##### **b) Eaux pluviales :**

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

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle ; la restitution de celles-ci au réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre seconde / hectare (dans la limite de la faisabilité technique).

Les prescriptions du zonage d'assainissement de la commune s'appliquent sur le territoire de Saint-Brice-sous-Forêt.

**DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

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

**DECHETS**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

**ARTICLE UM5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UM6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon\*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre,
- soit en retrait de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Règle particulière aux abords de la RD 301 :

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 301, conformément aux documents graphiques du règlement.

**ARTICLE UM7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront au moins sur une des limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

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

En cas de retrait, la marge de recul\* par rapport à l'ensemble des limites séparatives\* sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Les annexes\* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul\* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives\*.

**ARTICLE UM8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

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

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

**ARTICLE UM9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans le secteur UMb :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière\*.

Pour les surfaces destinées aux commerces et à l'artisanat uniquement à rez-de-chaussée, elle n'excédera pas 70 % de la superficie de l'unité foncière\*.

Dans le secteur UMq :

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière\*.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- L'aménagement\* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

## **ARTICLE UM10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le secteur UMb :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 12 mètres au faîtage\* pour les toitures à pentes supérieures à 35° ou les toitures à la Mansart\* ;
- 9 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °.

Dans le secteur UMq :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 9 mètres au faîtage\* pour les toitures à pentes supérieures à 35° ou les toitures à la Mansart\* ;
- 6 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °.

Dans toute la zone :

La hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée.

La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à :

- 3 mètres au faîtage\* en cas de toiture à pente supérieures à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35 °.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UM11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\*, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toitures-terrasses végétalisées, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

#### **Toiture**

Les toitures seront identiques à celle de l'ensemble des bâtiments originels de l'opération.

#### **Percements**

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine.

Le type de volets d'origine sera préservé ou refait à l'identique.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

#### **Parements**

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

## **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Clôtures**

La hauteur de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

Tous les pare-vues ou brises-vues (ex : canisses, claustras, festonnages – liste non exhaustive) sont interdits pour toutes les clôtures

#### **En bordure des voies et des espaces publics :**

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée :

- Soit un muret maximum d'un mètre surmonté d'un barreaudage vertical ou de lisses, en fer, bois, PVC ou composite,
- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes,
- Soit un muret maximum d'un mètre surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes.

#### **En limite séparative :**

- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes
- Soit un muret maximum d'un mètre surmonté d'un barreaudage vertical ou de lisses, en fer, bois, PVC ou composite,
- Soit un muret maximum d'un mètre surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes.

## **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

## **ARTICLE UM12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

### **1- PRINCIPES :**

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

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement, dans une aire collective, répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

### **2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

#### **Constructions destinées à l'habitation\* :**

Pour toute construction inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement, ou 1 place par logement.

Pour les constructions comprises entre à 150 m<sup>2</sup> et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles, a minima couverts, seront prévus conformément à la norme suivante : 1 m<sup>2</sup> par tranche entière de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

### **Constructions à autre destination que l'habitation\* :**

#### **Constructions destinées aux bureaux\* :**

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher\* destinée aux bureaux\* est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les constructions comprises entre 30 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées à l'artisanat\* :**

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées au commerce\* :**

Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces existants de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :**

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant (calculés sur la salle de service)

Il sera prévue dans un local fermé un espace réservé et aménagé au stationnement des vélos d'1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

## **ARTICLE UM13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions<sup>1</sup> :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement :

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

#### **ARTICLE UM14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Il n'est pas fixé de règles..

#### **ARTICLE UM15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UM16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

La zone UE se compose d'un secteur UEa.

### ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage

### ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation\* à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises
- La création et l'aménagement des installations classées\* soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension\* sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.
- Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol\* totale additionnée n'excède pas 25 m².
- Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 (RD11, 123, 125 et 301, ligne de chemin de fer reliant Paris-Gare du Nord à Persan-Beaumont) sur les secteurs identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU), toute construction destinée à l'habitat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur UEa :

- Les extensions des constructions destinées à l'habitation\* existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition d'être inférieures à 20 m² de surface de plancher

### ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

---

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

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

#### VOIRIE

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions existantes et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## **ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au zonage d'assainissement de la commune.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé selon la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales :**

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

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle ; la restitution de celles-ci au réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre seconde / hectare (dans la limite de la faisabilité technique).

Les prescriptions du zonage d'assainissement de la commune s'appliquent sur le territoire de Saint-Brice-sous-Forêt.

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

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

### **DECHETS**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

## **ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon\*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre,
- Soit en retrait de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une marge de recul\* au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 10 mètres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de retrait, le retrait minimum de l'alignement des voies\* et emprises publiques est fixé à 1 mètre.

### **Règles particulières aux abords des RD 301 et RD 125 :**

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 301, conformément aux documents graphiques du règlement.

Les constructions s'implanteront en retrait de 20 mètres de l'axe de la RD 125, conformément aux documents graphiques du règlement.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les retraits précités, seuls les aménagements des constructions sont autorisés.

## **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives\* ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul\* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

## **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

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

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

## **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière\*.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour :

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le secteur UEa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour l'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- Pour l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée.

## **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\*, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toitures-terrasses végétalisées, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

### **Toiture**

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension\*, la toiture de l'extension\* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

### **Parements\* extérieurs**

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

## **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Clôtures**

La hauteur de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

Tous les pare-vues ou brises-vues (ex : canisses, claustras, festonnages – liste non exhaustive) sont interdits pour toutes les clôtures

#### **En bordure des voies et des espaces publics :**

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée :

- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'un barreaudage vertical ou d'un grillage double ou non d'une haie végétale.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

#### **En limite séparative :**

- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes
- Soit un muret d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

## ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT

---

### **1- PRINCIPES :**

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

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement, dans une aire collective, répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

### **2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

#### **Constructions destinées à l'habitation\* :**

Pour toute construction, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Cette règle ne s'applique pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

#### **Constructions à autre destination que l'habitation\* :**

##### **Constructions destinées aux bureaux\* :**

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher\* destinée aux bureaux\* est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les constructions comprises entre 30 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

##### **Constructions destinées à l'artisanat\* :**

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

##### **Constructions destinées au commerce\* :**

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces existants de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

##### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :**

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant (calculés sur la salle de service)

Il sera prévue dans un local fermé un espace réservé et aménagé au stationnement des vélos d'1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

### **ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions<sup>1</sup> :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les marges de recul\* prévues aux articles UE6 et UE7 ci-dessus seront paysagées et arborées.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

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

### **ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE UE15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### **ARTICLE UE16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## CHAPITRE VII : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

La zone UF se compose d'un secteur UFv.

### ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier\*
- Les constructions destinées au commerce\*
- Les constructions destinées à l'artisanat\*
- Les constructions destinées à l'industrie\*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UFv :

- Les aires d'accueil des gens du voyage

### ARTICLE UF2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Les constructions destinées à l'habitation\* et aux bureaux\* à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées\*.
- Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 (RD11, 123, 125 et 301, ligne de chemin de fer reliant Paris-Gare du Nord à Persan-Beaumont) sur les secteurs identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU), toute construction destinée à l'habitat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

### ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIE

---

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

#### ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie\* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

#### VOIRIE

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

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions existantes et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

### ARTICLE UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au zonage d'assainissement de la commune.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé selon la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales :**

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

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle ; la restitution de celles-ci au réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre seconde / hectare (dans la limite de la faisabilité technique).

Les prescriptions du zonage d'assainissement de la commune s'appliquent sur le territoire de Saint-Brice-sous-Forêt.

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

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

### **DECHETS**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

## **ARTICLE UF5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon\*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre ;
- Soit en retrait de l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une marge de recul\* au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

### **Règle particulière aux abords de la RD 125 :**

Les constructions s'implanteront en retrait de 20 mètres de l'axe de la RD 125, conformément aux documents graphiques du règlement.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait précité, seuls les aménagements des constructions sont autorisés.

## **ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives\* ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul\* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

## **ARTICLE UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

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

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

## **ARTICLE UF9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière\*.

## **ARTICLE UF10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions destinées à l'habitation, la hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure à 35° ;
- 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ci-dessus ;
- L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

## **ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\*, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toitures-terrasses végétalisées, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

### **Toiture**

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension\*, la toiture de l'extension\* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

**Parements\* extérieurs**

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

**2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Clôtures :**

La hauteur de la clôture n'excédera pas **2 mètres**.

Tous les pare-vues ou brises-vues (ex : canisses, claustras, festonnages – liste non exhaustive) sont interdits pour toutes les clôtures

**En bordure des voies et des espaces publics :**

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée :

- Soit d'un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale
- Soit d'un muret maximum d'un mètre de hauteur en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical ou d'un grillage doublé intérieurement ou non de haies végétales

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

**En limite séparative :**

- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes
- Soit un muret d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes

**3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

**ARTICLE UF12 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions<sup>1</sup> :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les marges de recul\* prévues aux articles UF6 et UF7 ci-dessus seront paysagées et arborées.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques :

Les arbres seront conservés, entretenus, préservés de tout abattage. Leur abattage et leur remplacement sera autorisé pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

#### **ARTICLE UF14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE UF15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UF16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

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

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**

---

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article A2
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs\*
- Toute construction ou installation dans la bande de protection des bois et forêts de plus de 100 ha représentée aux documents graphiques du règlement
- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU) :
  - . Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
  - . L'entreposage de matériel
  - . Les affouillements et exhaussements de sol

### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole\* à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Les constructions destinées à l'habitation\* à condition :
  - . qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation,
  - . qu'elles s'implantent en continuité ou à proximité immédiate des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.,
  - . et qu'elles utilisent le même accès routier que celui du bâtiment agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
  - . qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
  - . et que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Les installations classées\* soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou au fonctionnement des exploitations agricoles.
- Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, l'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'avancée vers le massif.
- Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 (RD11, 123, 125 et 301, ligne de chemin de fer reliant Paris-Gare du Nord à Persan-Beaumont) sur les secteurs identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU), toute construction destinée à l'habitat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

---

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

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation devra, dans le respect des prescriptions du zonage d'assainissement de la commune :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les prescriptions du zonage d'assainissement de la commune s'appliquent sur le territoire de Saint-Brice-sous-Forêt.

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

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

## **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement\* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement\* d'une distance au moins égale à 5 mètres.

### **Règles particulières aux abords des RD 301 et RD 125 :**

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 301, conformément aux documents graphiques du règlement.

Les constructions s'implanteront en retrait de 20 mètres de l'axe de la RD 125, conformément aux documents graphiques du règlement.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives\* de propriété ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière\*.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres pour les constructions à usage agricole ;
- 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de couleur visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

### **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de la clôture n'excédera pas **2 mètres**

Tous les pare-vues ou brises-vues (ex : canisses, claustras, festonnages – liste non exhaustive) sont interdits pour toutes les clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale

### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

## **ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

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

## **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

---

Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole\* :

Une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres\* de haut jet et arbustes d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*, doit être maintenu, remplacé ou créé aux abords directs de la construction.

Sur les terrains en bordure des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

Les arbres\* existants seront maintenus ou remplacés par des arbres\* d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques\*. Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont mentionnées dans la « liste des espèces locales » au « Titre V : Lexique » du présent document.

## **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## **ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

---



## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N se compose de trois secteurs Na, Npv et Ne.

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, reconversion ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole et qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article N2
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs\*
- Toute construction ou installation dans la bande de protection des bois et forêts de plus de 100 ha représentée aux documents graphiques du règlement
- Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, des milieux humides (bassins, mares, étangs) et des axes de ruissellement identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU) :
  - . Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
  - . L'entreposage de matériel
  - . Les affouillements et exhaussements de sol

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

Dans toute la zone, excepté en zone Npv :

- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités agricoles et forestières\*, à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du règlement, l'aménagement\* et l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU sont autorisées à condition qu'il n'y ait pas d'avancée vers le massif.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous la rubrique 2760\*3 (installation de stockage de déchets inertes) sous réserve que les installations soient compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages.
- Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 (RD11, 123, 125 et 301, ligne de chemin de fer reliant Paris-Gare du Nord à Persan-Beaumont) sur les secteurs identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU), toute construction destinée à l'habitat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Na et Ne :

- Les constructions dont l'emprise au sol\* est inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup>, à condition de respecter l'équilibre du milieu.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

Dans le secteur Na :

- L'aménagement des constructions existantes à condition de respecter l'équilibre du milieu.

Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur.
- Les aires de jeux et de sports à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Dans le secteur Npv :

Seuls sont autorisés les constructions, les aménagements et les installations liées et nécessaires à l'exploitation du parc photovoltaïque. Elles ne devront pas affecter durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique si tant est que celui-ci soit avéré.

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

---

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

### **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation devra, dans le respect des prescriptions du zonage d'assainissement de la commune :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif.

##### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les prescriptions du zonage d'assainissement de la commune s'appliquent sur le territoire de Saint-Brice-sous-Forêt.

En zone Npv : les eaux pluviales devront faire l'objet d'une gestion intégrée à la parcelle.

#### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

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

#### **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Excepté en zone Npv, les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement\* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement\* d'une distance au moins égale à 5 mètres.

En zone Npv, les installations doivent respecter un recul minimal de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Le recul pour les constructions, clôtures et pour les citernes n'est pas réglementé.

Règles particulières aux abords des RD 301 et RD 125 :

Excepté en zone Npv, les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 301, conformément aux documents graphiques du règlement.

Les constructions s'implanteront en retrait de 20 mètres de l'axe de la RD 125, conformément aux documents graphiques du règlement.

#### **ARTICLE N7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Excepté en zone Npv, les constructions s'implanteront sur la ou les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

En zone Npv, l'espacement entre les rangées de panneaux photovoltaïques distinctes doit être de deux mètres au minimum.

#### **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

---

Excepté en zone Npv, l'emprise au sol\* des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière\*.

Dans la zone Npv :

L'emprise au sol de chaque construction ne devra pas dépasser 50 m². De plus, l'emprise au sol totale des constructions nécessaires au fonctionnement du parc (hors modules) en zone Npv ne doit pas excéder 250 m².

Dans le secteur Ne :

Il n'est pas fixé de règle pour les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics\***.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 9 mètres.

Dans la zone Npv la hauteur des constructions nécessaires au fonctionnement du parc (hors modules) est limitée à 4 m maximum mesurée à partir du sol naturel. La hauteur des modules doit atteindre 1,10 mètres minimum au point bas.

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

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

### **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de la clôture n'excédera pas **2 mètres**

Tous les pare-vues ou brises-vues (ex : canisses, claustras, festonnages – liste non exhaustive) sont interdits pour toutes les clôtures

Les clôtures seront constituées d'un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Dans la zone Npv : Les clôtures montées sur murs bahut ou composée d'un sous-bassement sont interdites. Elles devront être grillagées ou à claire-voie afin de permettre la transparence hydraulique du site.

### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

---

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

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

---

Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Sur les terrains en bordure des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

Les arbres\* existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres\* d'essence locale et adaptée. Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont mentionnées dans la « liste des espèces locales » au « Titre V : Lexique » du présent document.

Dans la zone Npv : Un traitement paysager de la lisière avec la D301 sera attendu avec la plantation d'une haie d'essences variées et locales et un traitement paysager qualitatif de cet espace. Les pistes devront, sauf incapacité technique, être composée d'un revêtement drainant ou perméable.

**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

**ARTICLE N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

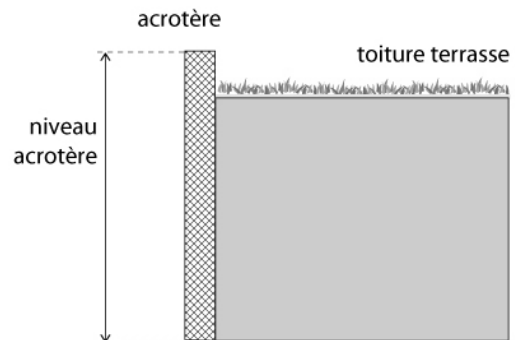
## TITRE V : LEXIQUE

---

## DEFINITIONS

### **ACROTÈRE**

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



### **ALIGNEMENT**

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

### **ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités.

Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire et une affectation complémentaire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin,...).

Les constructions annexes ne communiquent pas avec la construction principale.

### **AMENAGEMENT D'UNE CONSTRUCTION**

L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.

### **EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

L'extension est l'agrandissement de la surface de plancher existante d'un bâtiment. Elle peut se faire par surélévation\* d'un bâtiment existant ou par agrandissement de la surface au sol.

### **ARBRE DE HAUTE TIGE**

Un arbre est dit de "haute tige" ou de « haut jet » dès lors que son tronc mesure plus de 1,60 mètre de hauteur.

### **ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

### **BANDE CONSTRUCTIBLE**

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

Seules les piscines privées découvertes et les annexes\* dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

### **COMBLE**

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

## **CONSTRUCTION**

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;  
Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

## **DESTINATIONS DES LOCAUX**

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

### **Construction destinée à l'habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

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

### **Construction destinée à l'hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

### **Construction destinée aux bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes\* dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement. Les professions libérales sont incluses dans cette catégorie.

### **Construction destinée au commerce**

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

### **Construction destinée à l'artisanat**

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

### **Construction destinée à l'industrie**

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

### **Construction destinée à l'exploitation agricole ou forestière**

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

Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de la surface minimum d'installation correspondant au type de culture pratiquée telle

que définie par l'arrêté préfectoral n°01022 révisant le schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise.

### **Construction destinée à la fonction d'entrepôt**

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

### **Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

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

### **EGOUT DU TOIT**

L'égout du toit est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions réglementée à l'article 9 concerne les constructions de toute nature, y comprise les constructions annexes.

### **EMPRISE PUBLIQUE**

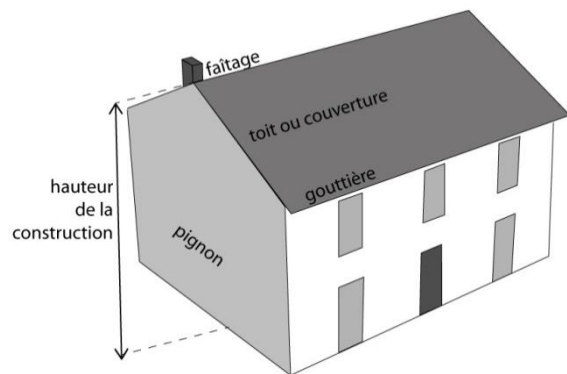
L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée).

Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

### **FAITAGE :**

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.



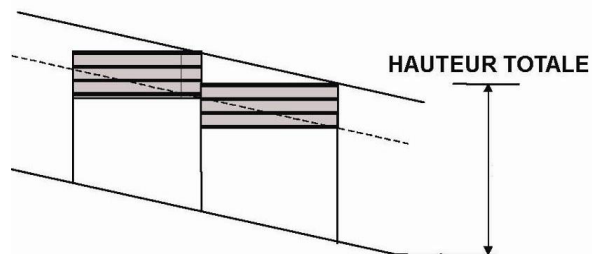
### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIR**

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

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel\*.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.



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 machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures-terrasse.

### **INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

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

### **JOUR DE SOUFFRANCE**

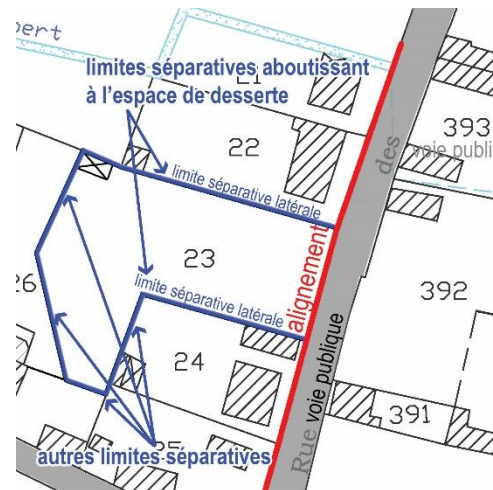
Un jour de souffrance est une ouverture haut placée et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

## **LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Il s'agit des limites de la propriété autres que celles situées en bordure des voies\* publiques ou privées\* (alignement\*).

Elles se composent :

- Des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (limites séparatives latérales).
- Des autres limites séparatives situées en fond de parcelles et délimitant la propriété.



## **MANSART (COMBLE OU TOITURE À LA MANSART)**

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, le terrasson et le brisis, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume de la toiture.

## **MARGE DE REcul**

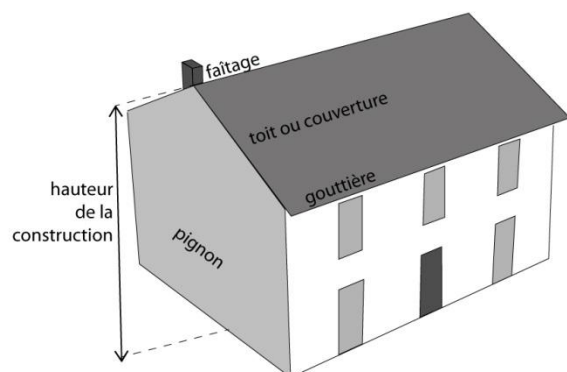
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives\*. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

## **PAREMENT :**

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

## **PIGNON et MUR PIGNON :**

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.



## **SURELEVATION**

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

## **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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.

### **UNITE FONCIERE**

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

### **SUPERFICIE DU TERRAIN**

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

### **TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

### **VERANDA**

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver ...

### **VOIES**

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

### **VUE**

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

## LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. A la différence de la liste précédente, il s'agit d'une liste exhaustive des taxons invasifs.

Cette liste a été constituée d'après FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F. Catalogue de la flore vasculaire d'Île-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version simplifiée 1a / avril 2011. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2011. 114 p..

| Nom scientifique                                 | Nom commun                   | Caractère invasif                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Reynoutria japonica</i> Houtt.                | Renouée du Japon             | Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies                   |
| <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova   | Renoué de Bohême             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Robinia pseudoacacia</i> L.                   | Robinier faux-acacia         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle       | Ailante glanduleux           | Taxons localement invasifs, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies |
| <i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John      | Elodée à feuilles étroites   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier | Berce du Caucase             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.            | Hydrocotyle fausse-renoncule |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Lemna minuta</i> Kunth                        | Lentille d'eau minuscule     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Prunus serotina</i> Ehrh.                     | Cerisier tardif              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Acer negundo</i> L.                           | Erable negundo               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Amaranthus hybridus</i> L.                    | Amarante hybride             | Taxons exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de routes, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées)                                               |
| <i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte             | Armoise des frères Verlot    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Aster lanceolatus</i> Willd.                  | Aster à feuilles lancéolées  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Aster novi-belgii</i> L.                      | Aster de Virginie            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Aster x salignus</i> Willd.                   | Aster à feuilles de saule    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Buddleja davidii</i> Franch.                  | Buddleia du père David       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist          | Vergerette du Canada         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker       | Vergerette de Sumatra        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke          | Fraisier d'Inde              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.                | Vergerette annuelle          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Galega officinalis</i> L.                     | Sainfoin d'Espagne           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Helianthus tuberosus</i> L.                   | Topinambour                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                       |                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Impatiens parviflora</i> DC.                       | Balsamine à petites fleurs     | Taxons invasifs émergents dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de Weber & Gut ou cités comme invasives avérées dans un territoire géographiquement proche |
| <i>Juncus tenuis</i> Willd.                           | Jonc grêle                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Oenothera biennis</i> L.                           | Onagre bisannuelle             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Oenothera glazioviana</i> Micheli                  | Onagre à sépales rouges        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch       | Vigne-vierge commune           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Phytolacca americana</i> L.                        | Raisin d'Amérique              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Senecio inaequidens</i> DC.                        | Séneçon du Cap                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Solidago canadensis</i> L.                         | Solidage du Canada             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Solidago gigantea</i> Aiton                        | Solidage glabre                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.                     | Ambroisie à feuilles d'Armoise |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Azolla filiculoides</i> Lam.                       | Azolla fausse-fougère          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Bidens frondosa</i> L.                             | Bident à fruits noirs          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne               | Crassule de Helms              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Egeria densa</i> Planch.                           | Elodée dense                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Elodea canadensis</i> Michx.                       | Elodée du Canada               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Epilobium ciliatum</i> Raf.                        | Epilobe cilié                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.                     | Balsamine de Balfour           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Impatiens capensis</i> Meerb.                      | Balsamine du Cap               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Impatiens glandulifera</i> Royle                   | Balsamine de l'Himalaya        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss                | Grand lagarosiphon             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet | Jussie à grandes fleurs        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven           | Jussie                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.               | Mahonia faux-houx              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.          | Myriophylle aquatique          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Prunus laurocerasus</i> L.                         | Laurier-cerise                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai     | Renouée de Sakhaline           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Rhododendron ponticum</i> L.                       | Rhododendron des parcs         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## LISTE DES ESSENCES LOCALES

Le présent règlement fait référence, notamment à l'article 13, aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Acer pseudoplatanus* (érable sycomore)
- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Fraxinus excelsior* (frêne commun)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Salix purpurea* (saule pourpre)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Sambucus nigra* (sureau à grappes)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)

| nom commun                 | nom latin                            | taille                 | mois de floraison | biodiversité                       | coul. fleurs |
|----------------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------|------------------------------------|--------------|
| Aubépine à deux styles     | <i>Crataegus laevigata</i>           | 3m                     | IV/V              | mellifère et favorable aux oiseaux | blanc        |
| Aubépine à un style        | <i>Crataegus monogyna</i>            | 10m                    | V/VI              | non                                | blanc        |
| Callune fausse-Bruyère     | <i>Calluna vulgaris</i>              | 1m                     | VII/IX            | mellifère                          | rose         |
| Camérisier à balais        | <i>Lonicera xylosteum</i>            | 2m                     | V/VI              | non                                | jaunâtre     |
| Cassissier                 | <i>Ribes nigrum</i>                  | 2m                     | IV/V              | non                                | vert-rouge   |
| Charme                     | <i>Carpinus betulus</i>              | 25m                    | IV/V              | non                                | vert         |
| Clématite brûlante         | <i>Clematis flammula</i>             | 3m                     | VII/IX            | non                                | blanc        |
| Cornouiller mâle           | <i>Cornus mas</i>                    | 6m                     | II/IV             | non                                | jaune        |
| Cornouiller sanguin        | <i>Cornus sanguineum</i>             | 5m                     | V/VII             | non                                | blanc        |
| Daphné Lauréole            | <i>Daphne laureola</i>               | 1m                     | II/III            | non                                | vert         |
| Eglantier rouillé          | <i>Rosa rubiginosa</i>               | 3m                     | VI/VII            | non                                | rose         |
| Erable champêtre           | <i>Acer campestre</i>                | 15m                    | IV/V              | non                                | vert-jaune   |
| Framboisier sauvage        | <i>Rubus idaeus</i>                  | 2m                     | V/VIII            | utile à la faune                   | blanc        |
| Fusain d'Europe            | <i>Euonymus europaeus</i>            | 5m                     | V/VI              | non                                | vert-brun    |
| Genévrier commun           | <i>Juniperus communis</i>            | 5-10m                  | V/VI              | non                                | discrète     |
| Griottier                  | <i>Prunus cerasus</i>                | 10m                    | IV/V              | non                                | blanc        |
| Gros. à maquereaux sauvage | <i>Ribes uva-crispa</i>              | 1,5m                   | III/IV            | non                                | vert, rouge  |
| Groseiller rouge sauvage   | <i>Ribes rubrum</i>                  | 2m                     | III/IV            | non                                | vert-jaune   |
| Hêtre                      | <i>Fagus sylvatica</i>               | 40m                    | IV/V              | utile à la faune                   | vert         |
| Houblon                    | <i>Humulus lupulus</i>               | 5m                     | VI/IX             | non                                | vert-jaune   |
| Houx commun                | <i>Ilex aquifolium</i>               | 20m                    | V/VI              | non                                | blanc        |
| Laurier noble ou sauce     | <i>Laurus nobilis</i>                | 8m                     | III/V             | non                                | blanchâtre   |
| Merisier                   | <i>Prunus avium</i>                  | 25m(croissance rapide) | IV/V              | non                                | blanc        |
| Mûrier des haies           | <i>Rubus fruticosus (sens large)</i> | 3m                     | VI/VIII           | utile à la faune et mellifère      | blanc/ ros.  |
| Nerprun purgatif           | <i>Rhamnus cathartica</i>            | 5m                     | V/VI              | favorable aux oiseaux              | jaunâtre     |
| Noisetier                  | <i>Corylus avellana</i>              | 10m                    | II/III            | utile à la faune                   | jaune        |
| Prunellier                 | <i>Prunus spinosa</i>                | 5m                     | III/IV            | mellifère                          | blanc        |
| Rosier agreste             | <i>Rosa agrestis</i>                 | 3m                     | VI/VII            | non                                | blanc        |
| Rosier des champs          | <i>Rosa arvensis</i>                 | 2m                     | VI/VII            | non                                | blanc        |
| Rosier des chiens          | <i>Rosa canina</i>                   | 5m                     | V/VII             | non                                | rose pâle    |
| Saule des vanniers         | <i>Salix viminalis</i>               | 10m                    | IV                | non                                | jaune        |
| Saule pourpre              | <i>Salix purpurea</i>                | 6m                     | III/IV            | non                                | rouge        |
| Sureau noir                | <i>Sambucus nigra</i>                | 10m                    | VI/VII            | utile à la faune                   | crème        |
| Tremble                    | <i>Populus tremula</i>               | 20m(croissance rapide) | III/IV            | non                                | verdâtre     |
| Troène vulgaire            | <i>Ligustrum vulgare</i>             | 3m                     | VI/VII            | mellifère                          | blanc        |
| Vigne blanche              | <i>Clematis vitalba</i>              | 20m                    | VI/VIII           | non                                | crème        |
| Viorne obier sauvage       | <i>Viburnum opulus</i>               | 4m                     | V/VI              | non                                | blanc        |



Acer campestre



Calluna Vulgaris



Daphne laureola



euonymus Europaeus



Fagus sylvatica



Humulus lupulus



ilex aquifolium



Juniperus-communis



laurus nobilis



Ligustrum vulgare



Lonicera xylosteum



Populus tremula



Populus tremula1



Prunus avium



Prunus avium2



Prunus cerasus



Prunus spinosa



Rhamnus catharticus



Rhamnus catharticus1



Ribes nigrum



Ribes nigrum2



Ribes rubrum



Ribes-uva-crispa-total



Rosa arvensis



Rosa arvensis2



Rosa canina



Rosa agrestis



rosa-rubiginosa



Rubus fruticosus (sens large)



Rubus idaeus



Salix viminalis



Sambucus nigra



Sambucus nigra1



sambucus nigra2



Viburnum-opulus

## **TITRE VI : ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER ET METTRE EN VALEUR**

---



## ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont les suivants :

| n° | Site                                                       | Localisation                                 |
|----|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1  | Maison de Convalescence Saint-Joseph dite "Maison Guérin " | 95, rue de Paris                             |
| 2  | Maison ou Ferme atypique des Dames Religieuses             | 94, rue de Paris                             |
| 3  | Maison dite "Notre-Dame"                                   | 89, rue de Paris                             |
| 4  | L'Orangerie                                                | Rue Chaussée                                 |
| 5  | Maison Paul Eluard                                         | 3, rue Chaussée                              |
| 6  | Le Jardin de la Cave                                       | 68, rue de Paris                             |
| 7  | Ancien abattoir municipal                                  | Angle rues du Chauffour et des Ecoles        |
| 8  | Ancienne Mairie                                            | 63, rue de Paris                             |
| 9  | Presbytère                                                 | 59, rue de Paris                             |
| 10 | Pavillon de Mauléon (Hôtel)                                | 15, rue de Paris                             |
| 11 | Maison et clôture                                          | 2 boulevard de la gare                       |
| 12 | Demeure - Villa Sainte-Beuve                               | 8, rue de Paris                              |
| 13 | Balustrade                                                 | 4, rue Edith Wharton                         |
| 14 | La Grande Fontaine (St-Martin)                             | Rue Edith Wharton                            |
| 15 | Propriété Clairfont                                        | 12, rue Edith Wharton                        |
| 16 | Ancienne Cour des Miracles (Vierge)                        | 23, rue de Montmorency                       |
| 17 | Le Chalet                                                  | 20, rue de Montmorency                       |
| 18 | Pavillon de la Chasse                                      | Angle rues Eugène Chatenay et du Pont-au-Coq |
| 19 | Porte du Château                                           | 27, rue du Pont-au-Coq                       |
| 20 | Moulin du Nézant (Tour)                                    | 26, chemin de Nézant                         |
| 21 | Ecole Jules Ferry                                          | 14-16, rue des Ecoles                        |
| 22 | Ferme de Saint-Brice                                       | Rue de Paris                                 |
| 23 | Grande Propriété                                           | 27, rue du Pont au Coq                       |
| 24 | Maison Daval                                               | 10, rue de Paris                             |
| 25 | Maison bourgeoise                                          | 98, rue de Paris                             |
| 26 | Calvaire                                                   | Intersection rues Jules Ferry et des Ecoles  |
| 27 | Maison en briques décoratives                              | 67, rue de Paris                             |
| 28 | Ancienne étable en fond de cour                            | 80, rue de Paris                             |

|    |                  |                                                        |
|----|------------------|--------------------------------------------------------|
| 29 | Villa Jacquin    | Intersection av. du Général de Gaulle et bd de la Gare |
| 30 | Maison Thiébault | 5, av du Général de Gaulle                             |

## ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

Les éléments du paysage repérés aux documents graphiques du règlement, pièces n°5.2 du dossier de PLU, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont les suivants :

- Le parc Marie-Dominique Pfarr
- Le parc Georges Brassens
- L'espace Edith Piaf
- L'espace Jacques Brel
- Le parc de la Mairie
- L'espace végétalisé entre le Clos des Aulnes et le chemin de Sarcelles au Luat
- Les espaces collectifs de la résidence de la Fontaine Saint-Martin
- Les espaces collectifs de la résidence du Clos Béranger
- Le parc du Pavillon Colombe
- Le parc de la propriété du 103 rue de Paris
- Le parc de la propriété du 68 rue de Paris
- Le parc de la Maison de l'Escuyer au 34 rue de Paris



## ARBRES REMARQUABLES A PROTEGER

Les arbres remarquables repérés aux documents graphiques du règlement, pièces n°5.2 du dossier de PLU, au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont les suivants :

1. Platane, Parc M.D Pfarr, rue Jean Jaurès
2. Pin, Parc M.D Pfarr, rue de Paris
3. Cèdre, Ecole Jean de la Fontaine, allée Jean de la Fontaine
4. Chêne, Ecole Jules Ferry, rue des Ecoles
5. Cèdre, Parc de la mairie, rue de Paris
6. Séquoia, Centre de détention des délinquants, rue Edith Warthon
7. Groupement d'arbres, angle rue du Pont au Coq / rue Eugène Chatenay
8. Groupement d'arbres, Résidence de la Fontaine Saint Martin, rue Jean Jaurès
9. Groupement d'arbres, Résidence de la Fontaine Saint Martin, chemin de la Planchette
10. Groupement de chênes, Angle rue de Montmorency / rue Brunard
11. Résidence de la Fontaine Saint Martin, angle rue de Piscop / rue de Paris
12. Angle rue de Paris / rue Jules Ferry
13. Rue Pasteur
14. Rue Pasteur
15. Groupement d'arbres, angle avenue Général de Gaulle / boulevard de la Gare
16. Groupement d'arbres, La tour de Nézant, avenue de la Division Leclerc

## **TITRE VII : ANNEXES**

---



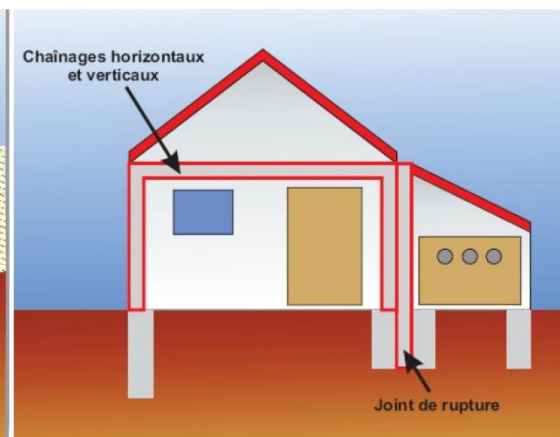
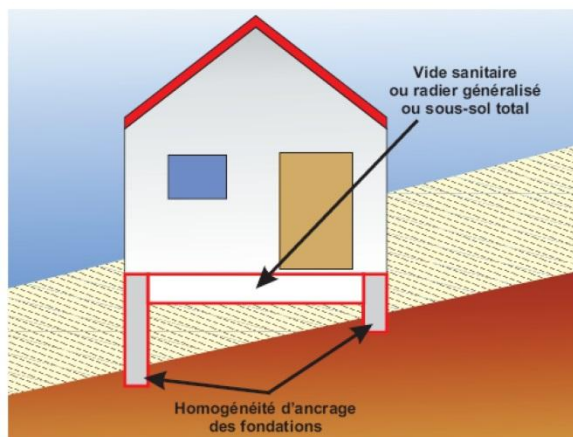
## EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme sont les suivants :

| N° | Cadastre (parcelles concernées)                                                                                                                             | Destination                         | Bénéficiaire | Superficie        |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------|
| 2  | AD 595                                                                                                                                                      | Aire de stationnement               | Commune      | 1 498 m²          |
| 3  | AD 560                                                                                                                                                      | Aire de stationnement               | Commune      | 1 878 m²          |
| 4  | D 103, 110, 111, 187, 223, 326, 327, 384, 402, 422, 428                                                                                                     | Création d'un chemin piétonnier     | Commune      | 2 300 m²          |
| 5  | AB 420, 422                                                                                                                                                 | Aménagement de voirie               | Commune      | 191 m²            |
| 6  | A643, A644, A645, et A819                                                                                                                                   | Aménagement de voirie               | Commune      | 570 m²            |
| 7  | C 362, 365                                                                                                                                                  | Aménagement de voirie               | Commune      | 930 m²            |
| 8  | AE 215                                                                                                                                                      | Passage en sous terrain de la RD125 | Département  | 7 720 m²          |
| 9  | AE 217, 219                                                                                                                                                 |                                     |              | 276 m²            |
| 10 | AD 378, 448, 449, 452, 453, 464, 471, 472, 667, 714, 801, 803, 805, 807, 809, 811, 817, 819, 821, 823, 1256, 1569, 1570, 1574, 1575, 1576, 1577, 1715, 1716 |                                     |              | 3 883 m²          |
| 11 | AD 1602, 1605, 1606, 1789                                                                                                                                   |                                     |              | 1 182 m²          |
| 12 | AD 339, 340, 342, 785, 486, 666, 669, 670, 673                                                                                                              |                                     |              | 3 044 m²          |
| 13 | AD 488, 680, 1243, 1244                                                                                                                                     |                                     |              | 1 112 m²          |
| 14 | B 183, 231, 234, 237, 240, 243, 246, 249, 252, 255                                                                                                          |                                     |              | 2 233 m²          |
| 15 | B 157, 251, 254, 261, 263, 274, 275, 309, 310                                                                                                               |                                     |              | 6 125 m²          |
| 16 | B 116, 193, 201, 203, 210, 214, 215, 220, 223, 307                                                                                                          |                                     |              | 4 377 m²          |
|    |                                                                                                                                                             |                                     |              | Total : 29 952 m² |
| 17 | AI 80                                                                                                                                                       | Equipement public                   | Commune      | 500 m²            |

|              |                                                                                           |                                                   |          |                            |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------|----------------------------|
| 18           | AB 284                                                                                    | Chemin piéton                                     | Commune  | 373 m <sup>2</sup>         |
| 19           | F 95-96-97                                                                                | Jardins familiaux                                 | Commune  | 2 842 m <sup>2</sup>       |
| 20           | F 105                                                                                     | Jardins familiaux                                 | Commune  | 580 m <sup>2</sup>         |
| 21           | F 67-68-69-70-709-710                                                                     | Equipements publics                               | Commune  | 6 121 m <sup>2</sup>       |
| 22           | F 73-74-75                                                                                | Equipements publics                               | Commune  | 257m <sup>2</sup>          |
| 23           | D 189-425-326-183-184-185-186-187-193-194-195-196-197-198-199-200-201-176-177-169-170-171 | Ru de la Marlière                                 | Commune  | 3395m <sup>2</sup>         |
| 24           | C 379                                                                                     | Aménagement de circulations douces                | Commune  | 586m <sup>2</sup>          |
| 25           | A 447                                                                                     | Aménagement de voirie                             | Commune  | 1 127m <sup>2</sup>        |
| 26           | A 768                                                                                     | Aménagement de circulations douces                | Communes | 810 m <sup>2</sup>         |
| 28           | AB 1                                                                                      | Aménagement de voirie                             | Commune  | 675 m <sup>2</sup>         |
| 29           | AC 233                                                                                    | Aménagement de voirie (élargissement de trottoir) | Commune  | 147 m <sup>2</sup>         |
| 30           | AD 425                                                                                    | Aménagement de voirie                             | Commune  | 356 m <sup>2</sup>         |
| 31           | AB 371-372-391                                                                            | Equipements Publics                               | Commune  | 3294m <sup>2</sup>         |
| <b>TOTAL</b> |                                                                                           |                                                   |          | <b>58382 m<sup>2</sup></b> |

## PRINCIPALES MESURES PREVENTIVES PRECONISEES POUR CONSTRUIRE SUR UN SOL SUJET AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



### Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

### Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

### Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chainages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

### Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

### Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

