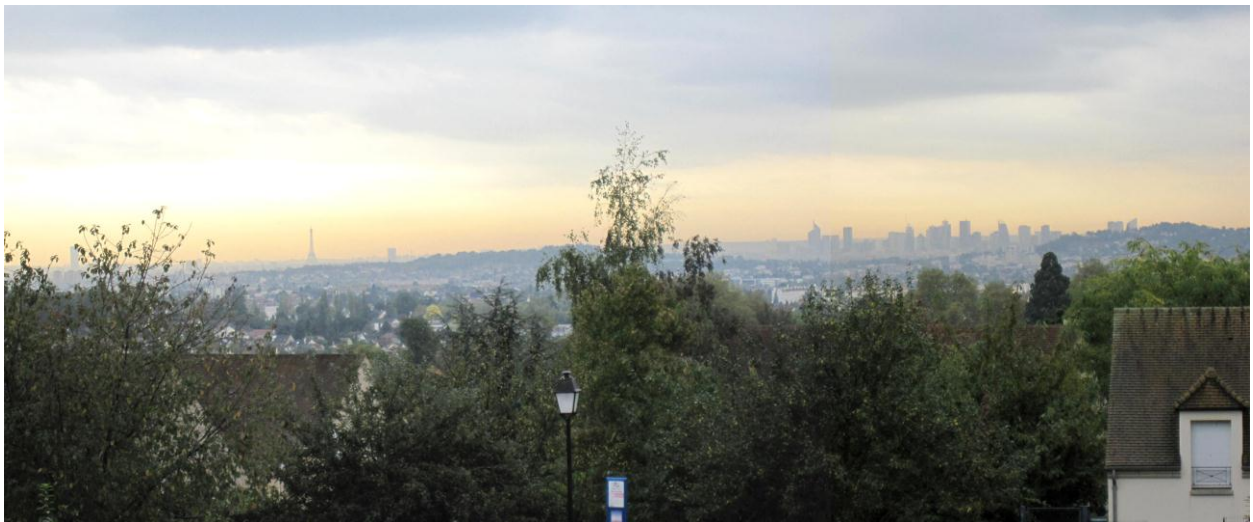


Département du Val d'Oise

Commune de Saint-Prix

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N° 5.1 REGLEMENT - PIECE ECRITE

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du :



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
<i>CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA</i>	15
<i>CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB</i>	31
<i>CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD</i>	45
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	57
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	63
<i>CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N</i>	64
TITRE V : LEXIQUE	69
TITRE VI : LISTE DES ESSENCES LOCALES	77
TITRE VII : LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES	79
TITRE VIII : ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER ET METTRE EN VALEUR	85
<i>ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER</i>	87

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-PRIX.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A 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°6 du présent PLU ;
3. - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé (ZAD),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
4. - Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. - Le territoire couvert par le présent PLU 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° 5-2 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 classés de plus de 100 hectares ;
 - les règles graphiques de retrait de l'alignement des constructions ;
 - les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-1-5 V, L. 123-2 b) et c), et R. 123-12 4°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 III 2°.
2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
- la zone UA divisée en cinq secteurs UAa, UAb, UAc, UAd et UAe ;
 - la zone UB divisée en trois secteurs UBa, UBb et UBc ;
 - la zone UD.

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

- la zone A

5. - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone N.

Chaque chapitre comporte un corps de règles déclinées sur quatorze articles (deux articles ont été supprimés par la loi ALUR du 24 mars 2014) :

- 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 : **article supprimé par la loi ALUR**
- 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 : **article supprimé par la loi ALUR**
- 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 REGLEMENT 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 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, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article, la définition du logement est précisée par voie réglementaire.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction des logements mentionnés aux trois premiers alinéas. »

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.

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

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 ».

ARTICLE 6 – LOGEMENTS LOCATIFS FINANCES AVEC UN PRET AIDE PAR L'ÉTAT

Conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires.

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'État, 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.

ARTICLE 7 – PROTECTIONS

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

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

La démolition des éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme est soumise au permis de démolir.

ARTICLE 8 – RISQUES ET NUISANCES

Risque de mouvements de terrains

Le territoire est concerné par une zone de risque de mouvements de terrains liés au gypse, présentée dans le document graphique complémentaire (pièce n°5.2.4 du dossier de PLU). Dans cette zone, le constructeur doit réaliser une campagne de reconnaissance du sol (investigations géotechniques) avant tout nouvel aménagement. Il doit prévoir des dispositions constructives adaptées et toutes les mesures nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eau pluviale dans le sol (y compris les systèmes d'infiltration) sont interdits ainsi que les puisards et les pompages. Les systèmes de stockage d'eau pluviale doivent être étanches. En cas de remplacement de canalisations, des dispositifs assurant leur étanchéité doivent être mis en place.

Dans les zones à risque liées aux carrières souterraines abandonnées délimitées au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du dossier de PLU), le constructeur doit réaliser une campagne de reconnaissance du sol (investigations géotechniques) avant tout nouvel aménagement. Il doit prévoir des dispositions constructives adaptées et toutes les mesures nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eau pluviale dans le sol (y compris les systèmes d'infiltration) sont interdits ainsi que les puisards et les pompages. Les systèmes de stockage d'eau pluviale doivent être étanches. En cas de remplacement de canalisations, des dispositifs assurant leur étanchéité doivent être mis en place.

La commune est concernée par des terrains alluvionnaires compressibles, repérés au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du dossier de PLU). Dans les zones concernées, le constructeur doit effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol autorisées.

La commune est concernée par un aléa de retrait-gonflement des argiles faible à fort. Dans les zones concernées par un aléa moyen ou fort, le constructeur doit prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol autorisées. Une plaquette d'information est jointe en annexe.

Risque d'inondation

Le territoire est soumis au risque d'inondation par remontées de nappe puisqu'il compte des secteurs où la nappe est sub-affleurante. Le constructeur doit prendre toutes les précautions nécessaires pour assurer la sécurité des biens et des personnes vis-à-vis de ce risque.

Le territoire communal est également soumis au risque d'inondation pluviale par ruissellement. Ainsi, les prescriptions suivantes s'appliquent en fonction des secteurs :

- Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie située sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0.5 m par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.
- Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Nuisances sonores

Le territoire est impacté par Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles de Gaulle (zone D) annexé au dossier de PLU. Le constructeur devra respecter les mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6 du code d'urbanisme.

Le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 de classement sonore des voies routières et ferroviaires. Cet arrêté délimite des secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments sont soumis aux conditions d'isolation acoustique aux abords des infrastructures de transports terrestres.

ARTICLE 9 – 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 V du présent règlement.

La liste des essences locales 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 cinq secteurs UAa, UAb, UAc, UAd et UAe.

Le secteur UAa correspond au centre historique de Saint-Prix ; le secteur UAb constitue l'entrée de ville sud, le secteur UAc correspond au centre-ville ; le secteur UAd correspond aux anciennes grandes propriétés historiques et le secteur UAe correspond au secteur du collège.

Le secteur UAc comprend :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1, n°2 et n°3, présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce périmètre devront respecter les règles du PLU et les orientations contenues dans l'OAP ;
- un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global en application de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme délimité sur les documents graphiques du règlement.

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* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs*

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

Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de plus de 12 logements ou plus comportera au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Tout programme de construction neuve destinée à l'habitation composé de 5 à 12 logements comportera 100% de logements locatifs sociaux. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes.

Le changement de destination* des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités artisanales sous réserve que la destination nouvelle concerne des activités commerciales.

Le changement de destination* des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités commerciales sous réserve que la destination nouvelle concerne des activités artisanales.

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

- que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m² ;
- qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.

Les constructions destinées à l'artisanat* à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan et situées en rez-de-chaussée et :

- que leur surface de plancher* n'excède pas 150 m² ;
- 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* pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes 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 ;
- que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.

Les annexes à la construction principale (hors piscine enterrée) à condition que leur emprise au sol* totale additionnée n'excède pas une superficie de 20 m².

Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où :

- ils sont nécessaires à des travaux de constructions* ou d'aménagements* compatibles avec la vocation du secteur considéré,
- ils sont liés à des aménagements* ou à une construction* autorisée et établie dans le secteur considéré.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

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

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

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

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° sont uniquement autorisés 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 dont la surface de plancher*n'excède pas 20 m²;
- Les piscines de plein air.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001, joint en annexe du PLU :

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

Dans le secteur UAc uniquement :

Dans le périmètre d'attente repéré aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme :

Les extensions* des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² de surface de plancher*, et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dans le secteur UAe uniquement :

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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

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

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 5 mètres.

Cet accès devra se faire par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique ou privée).

Toute unité foncière* ne peut avoir plus d'un accès automobile depuis la voie la desservant. Néanmoins un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de vingt places de stationnement ou lorsque des circonstances particulières l'exigent (sécurité, établissement recevant du public,...).

En cas de permis valant division, il pourra être accordé un accès par propriété issue de la division.

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 voies ou chemins piétons existants ou projetés, 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* dont la surface de plancher* n'excède pas 20 m² qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°1, 2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U :

Les constructions devront en outre respecter les principes de liaisons définis dans chacune de ces orientations d'aménagement et de programmation, pièce n°4 du P.L.U.

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.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

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

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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.

Des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales seront recherchées. Sur la parcelle, la mise en place de solutions conformes à la réglementation en vigueur destinées à récupérer, stocker et réutiliser au moins une partie des eaux pluviales pour le jardin ou l'habitat est obligatoire.

Les eaux pluviales seront obligatoirement régulées et infiltrées à la parcelle, sauf dans les secteurs de présence de gypse, d'alluvions tourbeuses compressibles et de nappe sub-affleurante ou l'infiltration est interdite.

En cas d'interdiction (gypse, etc.) ou d'impossibilité d'infiltrer, ou lorsque l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2L/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. Dans les secteurs de présence de gypse, les systèmes de stockage d'eau pluviale doivent être étanches. Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériau de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage au réseau est munie d'un clapet de protection contre les reflux des eaux du réseau.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible (zone de gypse par exemple). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures et doivent garantir une vitesse de chute des particules d'au plus 3 mètres par heure et un rejet dont la concentration en hydrocarbures est inférieure à 5 mg/l. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.

Les attestations d'entretien devront être fournies annuellement à la commune.

c) Eaux de piscines :

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

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

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

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

LOCAUX RÉSERVÉS AUX DÉCHETS MÉNAGERS

Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers. Ces locaux et aires des déchets devront être en contact de l'espace public ou accessibles par un cheminement praticable. La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir annexes sanitaires déchets ménagers).

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local poubelle indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

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

Dans les secteurs UAa et UAb :

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 0,80 mètre, conformément aux schémas ci-dessous.

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions



A l'angle de deux voies*, l'implantation à l'alignement* n'est imposée que sur l'une des voies*. En cas de retrait, la marge de recul* sera d'un minimum de 3 mètres.

Les installations et constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement* ou en retrait d'un mètre minimum.

Les constructions* s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 25 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 25 mètres sont autorisés :

- Les installations et constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les aménagements ou les extensions inférieurs à 40 m² d'emprise au sol* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur surface n'excède pas 20 m² ;
- Les piscines de plein air.

En cas d'extension d'une construction implantée en totalité en retrait de l'alignement, l'extension pourra se faire :

- Soit à l'alignement de la voie de desserte ;
- Soit avec un retrait ne pouvant être supérieur au retrait de la construction existante.

En cas d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° repérés sur les documents graphiques :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques à une distance au moins égale à l'épaisseur de l'espace paysager protégé.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

En cas de clôtures protégées, les constructions s'implanteront à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement* des voies*.

Dans le secteur UAc :

Les constructions s'implanteront sur le retrait graphique figurant sur le document graphique pièce 5.2 du PLU sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon* ou en retrait de celui-ci.

En l'absence de retrait graphique, les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

Dans le secteur UAd :

Les constructions s'implanteront en retrait des voies* et emprises publiques, en respectant une distance minimale de 6 mètres.

Dans le secteur UAe :

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 1 mètre.

Dans toute la zone UA :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UAa et UAb :

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

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 la moitié de la hauteur de la façade* ($L=H/2$), avec un minimum de :

- 4 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).

Dans le secteur UAc :

Les constructions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie ou emprise publique) ou en retrait.

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

En cas de retrait, la marge de recul* par rapport à l'ensemble des limites séparatives* sera au moins égale à la hauteur de la moitié de la façade* de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de :

- 3 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Dans le secteur UAd :

Les constructions s'implanteront en retrait de toutes les limites séparatives*.

La marge de recul* par rapport aux limites séparatives* sera au moins égale à :

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

Dans le secteur UAe :

Les constructions s'implanteront en limite séparative* ou en retrait d'un mètre minimum.

Dans toute la zone :

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif* s'implanteront en limite séparative* ou en retrait d'un minimum 1 mètre.

Les annexes* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2,5 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 3,5 mètres par rapport aux limites séparatives*.

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

Dans les secteurs UAa, UAb et UAd :

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 :

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

Dans les secteurs UAe et UAe :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans toute la zone :

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

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UAa, UAb et UAe :

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

Dans le secteur UAd :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière*.

Dans le secteur UAe :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans toute la zone :

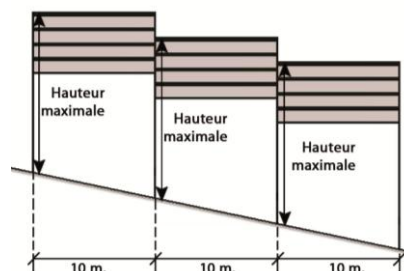
Il n'est pas fixé de règle pour :

- 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 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.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-contre.

**Dans le secteur UAa :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage* pour les toitures à pente comprises entre 35° et 45°.
- 9 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou au faîtage* pour les toitures à pente inférieure à 35°.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres au faîtage* pour les toitures à pente comprises entre 35° et 45° ;
- 13 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou au faîtage* pour les toitures à pente inférieure à 35°. La hauteur pourra être portée à 15 mètres en cas d'étage en retrait d'1,5 mètre minimum.

Dans le secteur UAc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage* pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° ;
- 8 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35°.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement n°1, n°2 et n°3 présentées dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées aux documents graphiques du règlement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage* pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° ;
- 11 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35°.

Dans les secteurs UAd et UAe :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage* pour les toitures à pentes supérieures ou égales 35° et 45° ;
- 7 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou au faîtage* pour les toitures à pentes inférieures à 35°.

Dans toute la zone :

Une surélévation ponctuelle, n'excédant pas 10% de la construction, est autorisée pour des motifs architecturaux. 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* séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage en cas de toiture à deux pentes supérieure ou égale à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°.

Au droit des limites séparatives la hauteur des annexes est limitée à 2,30 mètres.

De plus, la hauteur d'une construction par rapport à une autre pour deux constructions accolées ou non ne doit pas créer une rupture trop brutale de niveau et doit s'inscrire dans l'harmonie générale.

La hauteur sera définie sous réserve de son intégration dans les abords immédiats et lointains.

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 ;
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante* à condition que la hauteur reste inchangée.

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

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**Dans l'ensemble de la zone :**

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* ».

Les constructions principales tout comme les annexes isolées seront traitées avec le plus grand soin.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées aux constructions* nouvelles, pour les extensions* et les aménagements des constructions* existantes, s'il s'agit de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Toitures**Dans l'ensemble de la zone :**

Lors d'une nouvelle construction, les toitures seront préférentiellement à pente sans que la saillie à l'égout du toit n'excède 26 cm. Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes tant au point de vue de la nature que des couleurs.

Les toitures seront traitées en tuiles plates de terre cuite. Si des motifs techniques ou architecturaux le justifient, les toitures pourront être traitées soit en ardoise naturelle, soit en zinc naturel ou patiné.

Dans les secteurs UAa et UAd :

Les toitures seront préférentiellement à pente.

Soit :

Elles seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignon*, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 centimètres.

Elles seront en tuile plate de terre cuite de teinte non uniforme (mélange de cuissons) d'un minimum de 22/m².

L'éclairage éventuel des combles* sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit, seulement pour les nouvelles constructions*, par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillantes, de proportion verticale et dont les dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m. Elles seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout), alignées avec les baies situées en façade qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Soit :

Elles pourront également avoir des pentes différentes et être recouvertes de zinc naturel, ardoise ou verrière selon l'architecture du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les constructions annexes* d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes* d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant les mêmes pentes et les mêmes matériaux que la construction principale.

Dans le secteur UAa :**Largeur des constructions**

La largeur des pignons* doit être au plus égale à 8 mètres.

Percements

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

Les menuiseries seront en aspect bois ou aspect métal. Dans le cas de menuiseries en aspect bois, celles-ci seront peintes.

Les volets seront de type battant en aspect bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

Parements* extérieurs

Les façades des constructions* seront recouvertes d'un enduit.

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

Vérandas

Elles seront conçues en aspect bois ou en aspect métal de couleur foncée.

Capteurs solaires

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Ils devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

- les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions* sont a priori proscrites. Elles 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. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes* dommageables pourra être demandée.
- Pour le bâti protégé le ravalement sera uniforme et de finition grattée fin, talochée, brossée ou lissée. Les bâtiments anciens recevront un ravalement identique à celui d'origine et adapté au type de support. Les ITE ne pourront être utilisés sur des bâtiments anciens avec des modénatures de qualités.
- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination*) devront être 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 devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les capteurs solaires sont interdits sur le bâti protégé.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Dans toute la zone

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

a. En bordure des voies et des espaces publics :

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

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- Soit d'aspect bois plein, sur toute la hauteur,
- Soit d'aspect 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 de murs d'aspect pierre apparente ;
- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Les grilles ne devront pas être doublées de matériaux occultant de types panneaux de bois, brande, haies artificielles, cannis, toile,...)

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

Les portes de garage seront pleines, d'aspect bois ou métal peint.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable* identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre

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

Dans le secteur UAa :

Les clôtures pourront également être constituées de murs d'aspect pierre apparente.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

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

Dans l'ensemble de la zone UA :

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

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être fait application des dispositions de l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme.

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

Une surface moyenne de 25 m² 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* :

Dans l'ensemble de la zone hors OAP

Il sera créé 2 places par logement minimum.

Dans le périmètre des OAP

Il sera créé 2 places par logement minimum pour les logements de taille supérieure au T2.

Il sera créé 1 place par logement pour les logements de taille inférieure ou égale au T2.

Dans toute la zone

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m² de surface de plancher* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

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

Il sera créé 1 place par logement maximum.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

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

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

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

Constructions destinées aux bureaux* :

Dans les secteurs UAa et UAd :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher*.

Dans les secteurs UAb et UAc :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher*.

Dans toute la zone :

Stationnement vélo :

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

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche inférieure ou égale à 55 m² de surface de plancher*.

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 500 m² de surface de plancher*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 10 employés.

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

Constructions destinées au commerce* :

Pour les constructions inférieures ou égales à 100 m² de surface de plancher*, il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions comprises entre 100 et 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 200 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher*.

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 500 m² de surface de plancher*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 10 employés.

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

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Stationnement vélo :

Il sera créé dans un local fermé au moins 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

Dans le secteur UAe :

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

Stationnement vélo :

Il sera créé dans un local fermé au moins 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

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

1- ESPACES LIBRES :**Dans les secteurs UAa et UAc :**

Les espaces en pleine terre représenteront un minimum de 10% de l'unité foncière*.

Les espaces végétalisés représenteront un minimum de 30% de l'unité foncière*.

Ces règles ne s'appliquent aux constructions destinées au commerce*, aux bureaux* et à l'artisanat*.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement et de programmation n°1, 2 et 3 repérés aux documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U :

Les principes de création d'espaces paysagers et d'espace public figurant dans les schémas d'aménagement seront impérativement respectés.

Dans le secteur UAd :

Les espaces en pleine terre représenteront un minimum 50% de l'unité foncière*.

Dans les secteurs UAb et UAe :

Il n'est pas fixé de règle.

2- PLANTATIONS :

Dans toute la zone :

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 et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m².

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

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.

3- ESPACES PAYSAGERS PROTEGES *au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :*

Dans toute la zone, hormis en UAe :

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 plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

4- ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES *au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :*

Dans toute la zone :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

5- LES ARBRES REMARQUABLES *au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :*

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

6- ESPACES BOISES CLASSES *au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme :*

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

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.

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 est divisée en trois secteurs UBa, UBb et UBc.

Le secteur UBa correspond au secteur sud de Saint-Prix à proximité de la gare, identifié comme un secteur à optimiser au SDRIF.

Le secteur UBb correspond au secteur situé au nord-ouest du secteur UBa, de moindre densité.

Le secteur UBc correspond au secteur situé au nord-est du secteur UBa comprenant des opérations groupées de moindre densité.

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* pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Le stationnement des caravanes

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

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

Tout programme de constructions destinées à l'habitation composé de plus de 12 logements comportera au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Tout programme de constructions neuves destinées à l'habitation composé de 5 à 12 logements comportera 100% de logements locatifs sociaux. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes.

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

- que leur surface de plancher* n'excède pas 150 m² ;
- que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.
- qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux.

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

- que leur surface de plancher* n'excède pas 150 m² ;
- que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les installations classées* pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone ;
- que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.

Les annexes à la construction principale à condition que leur surface totale additionnée n'excède pas 20 m².

Les piscines enterrées à condition que leur emprise au sol* n'excède pas 80 m².

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

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

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

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont uniquement autorisés 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 n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* ;
- Les piscines de plein air.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001, joint en annexe du PLU :

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

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

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

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 5 mètres.

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 voies ou chemins piétons ouvert au public existants ou projetés, de façon à permettre un maillage cohérent.

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 PLU, 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.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

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

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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.

Des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales seront recherchées. Sur la parcelle, la mise en place de solutions conformes à la réglementation en vigueur destinées à récupérer, stocker et réutiliser au moins une partie des eaux pluviales pour le jardin ou l'habitat est obligatoire.

Les eaux pluviales seront obligatoirement régulées et infiltrées à la parcelle, sauf dans les secteurs de présence de gypse, d'alluvions tourbeuses compressibles et de nappe sub-affleurante ou l'infiltration est interdite.

En cas d'interdiction (gypse, etc.) ou d'impossibilité d'infiltrer, ou lorsque l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2L/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériau de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage au réseau est munie d'un clapet de protection contre les reflux des eaux du réseau.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débouées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible (zone de gypse par exemple). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures et doivent garantir une vitesse de chute des particules d'au plus 3 mètres par heure et un rejet dont la concentration en hydrocarbures est inférieure à 5 mg/l. Les dispositifs de

traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.

Les attestations d'entretien devront être fournies annuellement à la commune.

c) Eaux de piscines :

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

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

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

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

LOCAUX RÉSERVÉS AUX DÉCHETS MÉNAGERS

Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers. Ces locaux et aires des déchets devront être en contact de l'espace public ou accessibles par un cheminement praticable. La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir annexes sanitaires déchets ménagers).

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local poubelle indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

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

Les constructions s'implanteront en retrait des voies* et emprises publiques, en respectant une distance minimale de 6 mètres.

En cas d'extension* d'une construction existante 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 ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques.

Au-delà de la bande de 25 mètres, ne seront autorisés que :

- Les installations et constructions* nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les aménagements ou les extensions inférieures à 40 m² de d'emprise au sol* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur surface n'excède pas 20 m² ;
- Les piscines de plein air.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif* s'implanteront à l'alignement* ou en retrait d'un mètre minimum.

Aux abords des voies ferrées de la ligne Eaubonne – Valmondois :

Les constructions à usage d'habitation s'implanteront en retrait d'une distance de 20 mètres minimum de l'emprise des voies ferrées.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie et emprise publique) ou en retrait.

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

En cas de retrait, la marge de recul* par rapport à l'ensemble des limites séparatives* sera au moins égale à la hauteur de la moitié de la façade* de la construction ($L=H/2$), avec un minimum de :

Dans les secteurs UBa et UBb :

- 4 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.
- 6 mètres de retrait par rapport aux limites séparatives constituées par des voies privées.

Dans le secteur UBc :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès.
- 6 mètres de retrait par rapport aux limites séparatives constituées par des voies privées.

Dans l'ensemble de la zone UB :

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 dans le prolongement de la construction existante et de façon à ne pas réduire la distance existante entre la limite séparative* et la construction ne respectant pas la marge de recul* et 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 avec un retrait minimum de 2,00 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 3,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Aux abords des voies ferrées de la ligne Eaubonne – Valmondois :

Les constructions à usage d'habitation s'implanteront en retrait d'une distance de 20 mètres minimum de l'emprise des voies ferrées.

Dans toute la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif* s'implanteront en limite séparative* ou en retrait d'un minimum 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 des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une annexe.

Dans toute la zone :

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

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UBa :

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

Dans le secteur UBb :

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

Dans le secteur UBc :

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière*.

Dans l'ensemble de la zone UB :

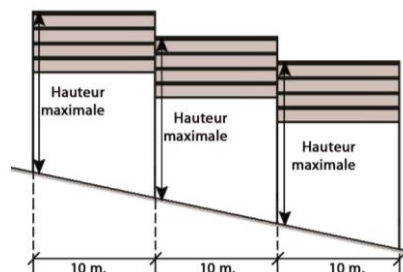
Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- 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.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-contre.



La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage* pour les toitures à pente comprises entre 35° et 45°, avec ponctuellement des surélévations n'excédant pas 12 mètres au faîtage* autorisées pour des raisons architecturales ;
- 7 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou au faîtage* pour les toitures à pentes inférieures à 35°.

La hauteur maximale des constructions annexes* séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;
- 3 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°.

Une surélévation ponctuelle, n'excédant pas 10% de la construction, est autorisée pour des motifs architecturaux. Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des annexes mesurée à la perpendiculaire d'une limite séparative ne doit pas excéder 2,5 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 ;
- 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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

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* ».

Les constructions principales tout comme les annexes isolées seront traitées avec le plus grand soin.

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Toiture

Lors d'une nouvelle construction, les toitures seront préférentiellement à pente sans que la saillie à l'égoût du toit n'excédant 26 cm. Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes tant au point de vue de la nature que des couleurs.

Les toitures seront traitées en tuiles plates de terre cuite. Si des motifs techniques ou architecturaux le justifient, les toitures pourront être traitées soit en ardoise naturelle, soit en zinc naturel ou patiné.

Les constructions annexes* d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes* d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant les mêmes pentes et les mêmes matériaux que la construction principale.

Une toiture terrasse pourra être autorisée lorsque des motifs techniques ou architecturaux le justifient, si elle constitue un élément de liaison architecturale entre deux corps de bâtiment, en cas d'extension d'un bâtiment, elle sera préférentiellement végétalisée.

Dans les opérations groupées :

Toiture

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé devront tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Percements

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine du premier permis de construire.

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

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

Dans l'ensemble de la zone UB hors opérations groupées :

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

- les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions* sont a priori proscrites. Elles 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. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes* dommageables pourra être demandée.
- les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination*) devront être 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 devront être 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.*

Toiture

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle du permis de construire d'origine.

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.

Vérandas

Elles seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans les opérations groupées :

Clôtures

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures du premier permis de construire devront être préservées ou refaites à l'identique.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

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

Dans l'ensemble de la zone UB hors opérations groupées :

Clôtures

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

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

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

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

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable* identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre

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

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

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

Dans le secteur UBa :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

Dans l'ensemble de la zone UB :

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

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

Les boîtes aux lettres, coffrets contenant les compteurs, interphones, etc... doivent être composés avec la clôture. Les coffrets devront impérativement être situés sous le couronnement des murs bahuts. 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.

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

Les piscines enterrées ou non seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

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

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.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être fait application des dispositions de l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme.

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

Une surface moyenne de 25 m² 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* :

Dans toute la zone :

Il sera créé 2 places par logement minimum.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m² de surface de plancher* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

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

Il sera créé 1 place par logement maximum.

Stationnement vélo :

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

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

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

Constructions destinées aux bureaux* :

Dans le secteur UBa :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de la surface de plancher*.

Dans les secteurs UBb et UBc :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de la surface de plancher*.

Dans toute la zone :

Stationnement vélo :

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

Constructions destinées à l'artisanat* :

Dans toute la zone :

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

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 500 m² de surface de plancher*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 10 employés.

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

Constructions destinées au commerce* :

Dans toute la zone :

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

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 500 m² de surface de plancher*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 10 employés.

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

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :**Dans toute la zone :**

Il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Stationnement vélo :

Il sera créé dans un local fermé au moins 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

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

1- ESPACES LIBRES :**Dans le secteur UBa :**

Les espaces de pleine terre représenteront au moins 10% de l'unité foncière*.

Dans le secteur UBb :

Les espaces de pleine terre représenteront au moins 20% de l'unité foncière*.

Dans le secteur UBc :

Les espaces de pleine terre représenteront au moins 30% de l'unité foncière*.

Dans toute la zone UB :

Les espaces végétalisés représenteront un minimum de 50% de l'unité foncière*.

2- PLANTATIONS :

Les espaces libres non bâtis seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m².

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

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 le secteur UBa :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

3- ESPACES PAYSAGERS PROTEGES au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

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

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

4- ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES *au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :*

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

5- LES ARBRES REMARQUABLES *au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :*

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

6- ESPACES BOISES CLASSES *au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme :*

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

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 UD

La zone UD correspond aux secteurs d'habitat diffus.

ARTICLE UD1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinées à l'artisanat*

Les constructions destinées au commerce*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* soumises à autorisation et à enregistrement

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Le stationnement des caravanes

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

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

Tout programme de constructions destinées à l'habitation composé de plus de 12 logements comportera au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Tout programme de constructions neuves destinées à l'habitation composé de 5 à 12 logements comportera 100% de logements locatifs sociaux. Cette règle ne s'applique pas à la réhabilitation et l'aménagement des constructions existantes.

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 surface totale additionnée n'excède pas 20 m².

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

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

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

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

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° sont uniquement autorisés 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 n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* ;
- Les piscines de plein air.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001, joint en annexe du PLU :

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

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

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

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 5 mètres.

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 voies ou chemins piétons ouvert au public existants ou projetés 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 PLU, 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.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

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

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.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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.

Des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales seront recherchées. Sur la parcelle, la mise en place de solutions conformes à la réglementation en vigueur destinées à récupérer, stocker et réutiliser au moins une partie des eaux pluviales pour le jardin ou l'habitat est obligatoire.

Les eaux pluviales seront obligatoirement régulées et infiltrées à la parcelle, sauf dans les secteurs de présence de gypse, d'alluvions tourbeuses compressibles et de nappe sub-affleurante ou l'infiltration est interdite.

En cas d'interdiction (gypse, etc.) ou d'impossibilité d'infiltrer, ou lorsque l'infiltration nécessite des travaux disproportionnés, les eaux pluviales seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2L/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériau de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage au réseau est munie d'un clapet de protection contre les reflux des eaux du réseau.

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel ou rejet au réseau public d'eaux pluviales si l'infiltration est impossible (zone de gypse par exemple). L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou de 10 places de véhicules de type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures et doivent garantir une vitesse de chute des particules d'au plus 3 mètres par heure et un rejet dont la concentration en hydrocarbures est inférieure à 5 mg/l. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an.

Les attestations d'entretien devront être fournies annuellement à la commune.

c) Eaux de piscines :

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

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

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

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

LOCAUX RÉSERVÉS AUX DÉCHETS MÉNAGERS

Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers. Ces locaux et aires des déchets devront être en contact de l'espace public ou accessibles par un cheminement praticable. La dimension du local déchet dépend du nombre de logements qui lui sont directement rattachés (voir annexes sanitaires déchets ménagers).

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets ménagers d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 4 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans les constructions mixtes d'activités et de logements, un local poubelle indépendant devra être aménagé pour les locaux d'activité. Le local sera dimensionné en fonction de l'activité produisant le plus de déchets.

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

Les constructions s'implanteront en retrait des voies* et emprises publiques, en respectant une distance minimale de 6 mètres.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques.

Au-delà de la bande de 25 mètres ne seront autorisés que :

- Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif* ;
- Les aménagements ou les extensions inférieures à 40 m² d'emprise au sol* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 20 m² ;
- Les piscines de plein air.

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 installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif* s'implanteront à l'alignement* ou en retrait d'un mètre minimum.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives*.

La marge de recul* par rapport aux limites séparatives* sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte une ouverture ;
- 4 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 5 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif* s'implanteront en limite séparative* ou en retrait d'un minimum 1 mètre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière*.

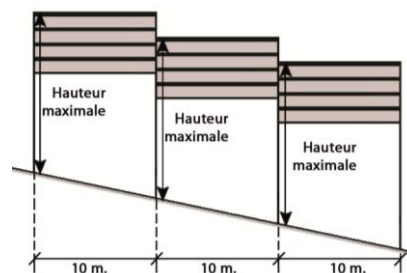
Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- 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.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel* au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-contre.



La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 11 mètres au faîtage* pour les toitures à pentes supérieures ou égales 35° et 45° ;
- 9 mètres à l'acrotère* pour les toitures terrasses ou au faîtage* pour les toitures à pentes inférieures à 35°.

Une surélévation ponctuelle, n'excédant pas 10% de la construction, est autorisée pour des motifs architecturaux. Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Dans tous les cas, la hauteur maximale des annexes mesurée à la perpendiculaire d'une limite séparative ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Dans les opérations groupées :

La hauteur maximale des constructions* restera inchangée par rapport à la construction d'origine.

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 UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

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* ».

Les constructions principales tout comme les annexes isolées seront traitées avec le plus grand soin.

Volumétrie

Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

Toitures

Lors d'une nouvelle construction, les toitures seront traitées en tuiles plates de terre cuite, soit en ardoise naturelle, soit en zinc naturel ou patiné ; les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes tant au point de vue de la nature que des couleurs.

Les toitures seront préférentiellement à pente.

Soit :

Elles seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignon*, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 centimètres.

Elles seront en tuile plate de terre cuite de teinte non uniforme (mélange de cuissons) d'un minimum de 22/m².

L'éclairage éventuel des combles* sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit, seulement pour les nouvelles constructions*, par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillantes, de proportion verticale et dont les dimensions ne dépasseront pas 0,80 x 1 m. Elles seront en nombre limité (maximum un par tranche de 5 m de linéaire d'égout), alignées avec les baies situées en façade qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Soit :

Elles pourront également avoir des pentes différentes et être recouvertes de zinc naturel, ardoise ou verrière selon l'architecture du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une intégration discrète au site et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Les constructions annexes* d'une surface n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes* d'une surface supérieure à 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant les mêmes pentes et les mêmes matériaux que la construction principale.

Dans les opérations groupées

Toiture

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé devront tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Percements

Les proportions des percements respecteront celles des percements d'origine du premier permis de construire.

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

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

Dans l'ensemble de la zone UD hors opérations groupées :

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti 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

Dans l'ensemble de la zone UD:

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable* identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Les clôtures protégées au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. La création de portail ou de portillon pourra être autorisée sous les conditions suivantes :

- Les largeurs des portails ne pourront excéder 3,50 mètres
- Les largeurs des portillons ne pourront excéder 1,20 mètre

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

Dans les opérations groupées

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures du premier permis de construire devront être préservées ou refaites à l'identique.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

Dans l'ensemble de la zone UD hors opérations groupées :

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres (sauf mur en pierre existant).

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs ou les soubassements existants en pierre sont autant que possible conservés et restaurés, sauf nécessité liée à l'aménagement d'un accès, et peuvent être prolongés ; dans ce cas, leur hauteur existante devra être conservée.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doublée ou non d'un grillage ou visible du domaine public. Les grillages ne devront pas être doublés de matériaux occultant de types panneaux de bois, brande, haies artificielles, canis, toile,...)

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

a. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

DISPOSITIONS DIVERSES

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

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles non visibles de l'espace public et soigneusement intégrés à la construction. 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.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être fait application des dispositions de l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme.

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

Une surface moyenne de 25 m² 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* :

Il sera créé 2 places par logement minimum.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m² de surface de plancher* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

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

Il sera créé 1 place par logement maximum.

Stationnement vélo :

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

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

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

Constructions destinées aux bureaux* :

Pour les constructions inférieures ou égales à 55 m² de surface de plancher*, il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions de plus de 55 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m².

Stationnement vélo dans l'ensemble de la zone :

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

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

Normes de stationnement des véhicules non motorisés

Il sera créé dans un local fermé au moins 1,5 m² d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m² de surface de plancher*.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**1- ESPACES LIBRES :**

Les espaces en pleine terre représenteront au moins 50% de l'unité foncière*.

Les espaces végétalisés représenteront un minimum de 60% de l'unité foncière*.

2- PLANTATIONS :

Il sera planté 1 arbre pour 50 m² d'espaces libres et non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs.

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

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.

3- ESPACES PAYSAGERS PROTEGES au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

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

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

4- ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

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.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La zone A est destinée à l'accueil des activités agricoles. Elle correspond aux espaces agricoles du Bois du Temple, du Champ Pourri et des Hatènes au nord de la commune.

Elle comprend des espaces naturels sensibles (ENS).

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 toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Le stationnement des caravanes

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs*

Toute construction ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha représentée aux documents graphiques du règlement

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.

L'extension des constructions destinées à l'habitation à condition qu'elle n'excède pas 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que :

- elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée
- elles soient liées à l'agriculture et à l'espace naturel sensible (ENS).

Les installations classées* soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou au fonctionnement des exploitations agricoles.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée.

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 ;
- soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions aux réseaux 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 A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE A7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives* de propriété.

La marge de recul* sera au moins égale à la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

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 n'excédera pas 10%.

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

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres pour les constructions destinées à l'activité agricole ;
- 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR 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.

En cas de toiture terrasse celle-ci devra être végétalisée.

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'une lisse normande ou de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

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 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.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES *au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :*

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article A2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

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 V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Elle correspond aux espaces naturels de la forêt de Montmorency au nord de la commune, aux grands espaces arborés à l'ouest de la commune, aux vergers à l'est de la commune, ainsi qu'au jardin de la rue Auguste Rey.

Elle comprend des espaces naturels sensibles (ENS).

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 toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Le stationnement des caravanes

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs*

Toute construction ou installation qui n'est pas destinée à l'exploitation agricole dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés 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 :

- 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

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

L'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'habitation existantes à condition de ne pas dépasser 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et de respecter l'équilibre du milieu.

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.

Dans les espaces naturels sensibles (ENS), les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition elles soient liées à la vocation d'ENS.

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli suite à un sinistre ou non est autorisée à condition qu'elle ne soit pas incompatible avec la spécificité de la zone.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :

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

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

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

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° sont uniquement autorisés 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.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001, joint en annexe du PLU :

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

ARTICLE 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.

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

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 ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

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

Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif quand il existe tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha.

Pour les aires de stationnement de plus de 250 m², un équipement de prétraitement est exigé.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions aux réseaux 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.

ORDURES MÉNAGÈRES

Toutes constructions engendrant des déchets ménagers devront avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 10 mètres des voies* et emprises publiques.

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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront à l'alignement ou en retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE N7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives*.

La marge de recul* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H$), avec un minimum de 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 10% de l'unité foncière.

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 N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

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 N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 ».

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de couleur visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

En cas de toiture terrasse celle-ci devra être végétalisée.

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

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

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'une lisse normande ou de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité. Les grillages ne devront pas être doublés de matériaux occultant de types panneaux de bois, brande, haies artificielles, cannis, toile,...)

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

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

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

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles et soigneusement intégrés à la construction ; ils seront non visibles du domaine public. Sur les toitures à pente ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public ou participeront à l'architecture du projet.

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

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.

PLANTATIONS

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

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 m² de la superficie affectée à cet usage.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES *au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme :*

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article A2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

ESPACES BOISES CLASSES *au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme :*

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

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

ACROTERE

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

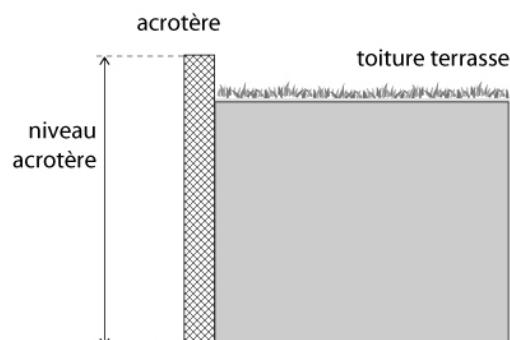
L'alignement est la limite séparative entre une unité foncière et une voie ou emprise publique.

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, local de stockage des déchets, local à vélos,...).

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 et que son tronc a une circonférence de 30 centimètres à 1,30 mètre du sol.

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 centres d'hébergement social, centre d'hébergement d'urgence, maison relais ou résidence sociale.
- Les équipements de superstructures :
 - Crèches et haltes garderies ;
 - Établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire et supérieur;
 - 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 ;
 - Établissements sportifs à caractère non commercial ;
 - Etablissements culturels, touristiques et à portée environnementale
- 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 ;

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 d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface du terrain. Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

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

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

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.

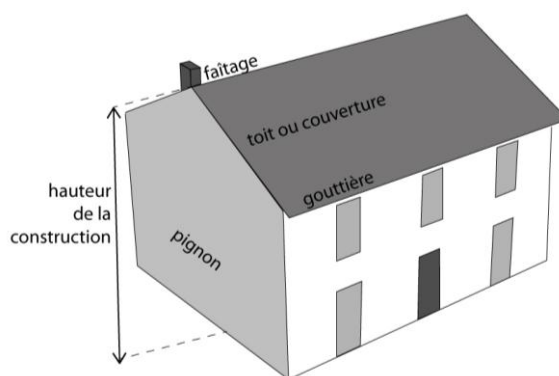
Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

FACADE :

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

FAITAGE :

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.

**HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les installations qualifiées de dangereuses, 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 en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso". Le régime d'enregistrement a été mis en place au niveau législatif par l'ordonnance du 11 juin 2009. Le décret du 14 avril 2010 précise les procédures applicables dans ce cadre.

JOUR DE SOUFFRANCE

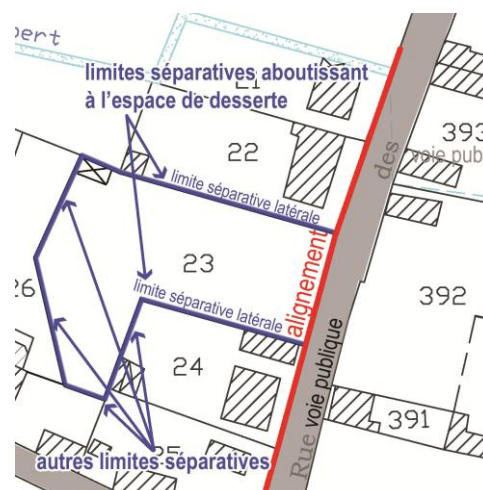
Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue).

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites 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

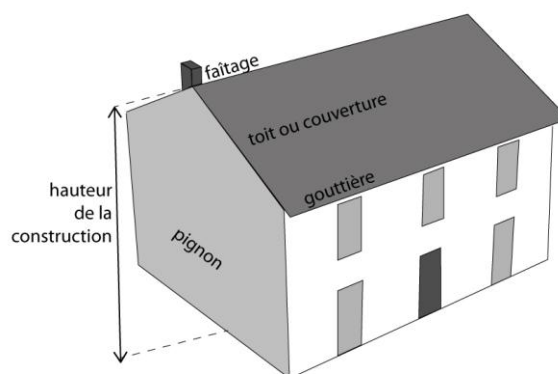
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives*. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par 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'acception 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

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

UNITE FONCIERE

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

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

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.

TITRE VI : 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)

TITRE VII : LISTE DES ESPÈCES 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'Ile-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 Bohème	
<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	
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Jonc grêle	
<i>Oenothera biennis</i> L.	Onagre bisannuelle	

<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli	Onagre à sépales rouges	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>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	

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>Comus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	<i>Comus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Laureole	<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
Troëne 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



TITRE VIII : ELEMENTS DE PATRIMOINE A PROTEGER ET METTRE EN VALEUR

ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont les suivants :

N° de voie	Nom de la rue	N° Parcelle
1	Acacias (Allée des)	262
2	Acacias (Allée des)	160
3	Acacias (Allée des)	166
4	Acacias (Allée des)	489
11	Albert 1er (Rue)	231
6	Carlin (Rue Hector)	214
6bis	Carlin (Rue Hector)	213
9	Carlin (Rue Hector)	113
13	Carlin (Rue Hector)	115
15bis	Carlin (Rue Hector)	112
21	Carlin (Rue Hector)	122
22	Carlin (Rue Hector)	168
29	Carlin (Rue Hector)	395
16	Cawell (Rue Édith)	835
18	Cawell (Rue Édith)	833
1	Château de la Chasse (rue du)	1
1	Château de la Chasse (rue du)	1
2	Croix St Jacques (Rue de la)	150
4?	Croix St Jacques (Rue de la)	151
6?	Croix St Jacques (Rue de la)	152/149
8?	Croix St Jacques (Rue de la)	162
?	Croix St Jacques (Rue de la)	33
?	Croix St Jacques (Rue de la)	111
3	Delaporte (Rue de l'Explorateur)	22
5	Delaporte (Rue de l'Explorateur)	295
6	Delaporte (Rue de l'Explorateur)	141
6	Delaporte (Rue de l'Explorateur)	141
6bis	Delaporte (Rue de l'Explorateur)	142
6bis	Delaporte (Rue de l'Explorateur)	142
9	Delaporte (Rue de l'Explorateur)	288/289/325/328
9	Delaporte (Rue de l'Explorateur)	288/289/325/328
11	Delaporte (Rue de l'Explorateur)	292

7	Donzelle (Rue Louis et Gérald)	149
28	Donzelle (Rue Louis et Gérald)	890
34	Donzelle (Rue Louis et Gérald)	888
46	Donzelle (Rue Louis et Gérald)	1190
48	Donzelle (Rue Louis et Gérald)	1178
54	Donzelle (Rue Louis et Gérald)	614
60	Donzelle (Rue Louis et Gérald)	867
66	Donzelle (Rue Louis et Gérald)	921
?	Eglise (Rue de l')	21
1	�glise (Rue de l')	20
?	Eglise (Rue de l')	20
20	Ermont (Rue d')	142
25	Ermont (Rue d')	139
27	Ermont (Rue d')	138
28	Ermont (Rue d')	139
35	Ermont (Rue d')	120
37	Ermont (Rue d')	118
43	Ermont (Rue d')	114
45?	Ermont (Rue d')	32
45?	Ermont (Rue d')	32
46	Ermont (Rue d')	127
47bis	Ermont (Rue d')	322
49	Ermont (Rue d')	27
58	Ermont (Rue d')	488/1061
64	Ermont (Rue d')	256
66	Ermont (Rue d')	942
67	Ermont (Rue d')	530/531
68	Ermont (Rue d')	254
69	Ermont (Rue d')	554/555
71	Ermont (Rue d')	2
76	Ermont (Rue d')	249
78	Ermont (Rue d')	917
79	Ermont (Rue d')	509
81	Ermont (Rue d')	245
83	Ermont (Rue d')	244
87	Ermont (Rue d')	496
89	Ermont (Rue d')	289
91bis	Ermont (Rue d')	290
98	Ermont (Rue d')	226
100	Ermont (Rue d')	225
105	Ermont (Rue d')	423/420

107	Ermont (Rue d')	396
109	Ermont (Rue d')	434
112	Ermont (Rue d')	150
114	Ermont (Rue d')	151
116	<u>Ermont (Rue d')</u>	<u>148</u>
34	Fabien (Rue du Colonel)	934
48	Fabien (Rue du Colonel)	86
75	Fabien (Rue du Colonel)	306
5	France (Rue Anatole)	41
5	France (Rue Anatole)	41
7	France (Rue Anatole)	42
7	France (Rue Anatole)	42
22	France (Rue Anatole)	946
22	France (Rue Anatole)	946
26	France (Rue Anatole)	101
26	France (Rue Anatole)	101
31	France (Rue Anatole)	54
32	France (Rue Anatole)	99
32	France (Rue Anatole)	99
34	France (Rue Anatole)	96
34	France (Rue Anatole)	96
37	France (Rue Anatole)	58
37	France (Rue Anatole)	58
51	France (Rue Anatole)	66
23	Gambetta (Rue)	142
25	Gambetta (Rue)	141
27	Gambetta (Rue)	140
29	Gambetta (Rue)	136
31	Gambetta (Rue)	135
37	Gambetta (Rue)	132
39	Gambetta (Rue)	131
41	Gambetta (Rue)	130
45	Gambetta (Rue)	491/493
57	Gambetta (Rue)	96
2?	Grande Sente (Chemin de la)	112/117
14	Joffre (Rue du Maréchal)	452
30	Joffre (Rue du Maréchal)	445
38	Joffre (Rue du Maréchal)	459
8	Leclerc (Avenu du Général)	480
11	Leclerc (Avenu du Général)	217
12	Leclerc (Avenu du Général)	558
13	Leclerc (Avenu du Général)	219
35	Leclerc (Avenu du Général)	239
38	Leclerc (Avenu du Général)	527/529
42?	Leclerc (Avenu du Général)	1

54	Leclerc (Avenu du Général)	246
64	Leclerc (Avenu du Général)	278
75	Leclerc (Avenu du Général)	739
79	Leclerc (Avenu du Général)	298
81	Leclerc (Avenu du Général)	300
83	Leclerc (Avenu du Général)	41
3	Louvette (Allée de la)	193
2	Maignan Larivière (Rue)	272
2bis	Maignan Larivière (Rue)	273
4	Maignan Larivière (Rue)	146
6	Maignan Larivière (Rue)	12
8	Maignan Larivière (Rue)	5
10	Maignan Larivière (Rue)	4
12	Maignan Larivière (Rue)	
14	Maignan Larivière (Rue)	109/301
16	Maignan Larivière (Rue)	299
5	Mermoz (Rue Jean)	111
5	Mermoz (Rue Jean)	111
16	Mermoz (Rue Jean)	137
20	Mermoz (Rue Jean)	139
20	Mermoz (Rue Jean)	139
27	Mermoz (Rue Jean)	89
27	Mermoz (Rue Jean)	89
33/35	Mermoz (Rue Jean)	83/84
33/35	Mermoz (Rue Jean)	83/84
1bis	Montmorency (Route de)	168
2	Montlignon (Rue de)	37
2	Montlignon (Rue de)	37
9	Montlignon (Rue de)	438
11bis	Montlignon (Rue de)	5
24bis	Montlignon (Rue de)	377
6	Notre Dame (Impasse)	10
4	Pasteur (Rue)	152
14	Pasteur (Rue)	227
3	Perette (Ruelle à)	101
5bis	Perette (Ruelle à)	130
3	Petit Luat (Rue du)	134
?	Pins (Allée des)	322/362
11	Reinebourg (rue de)	196
11	Reinebourg (rue de)	196
1	Rey (Rue Auguste)	12
1	Rey (Rue Auguste)	12
?	Rey (Rue Auguste)	174
	Rey (Rue Auguste)	174/163
4	Rey (Rue Auguste)	190

7	Rey (Rue Auguste)	109
10	Rey (Rue Auguste)	1
13	Rey (Rue Auguste)	66
14	Rey (Rue Auguste)	61
15	Rey (Rue Auguste)	361
16	Rey (Rue Auguste)	128
17	Rey (Rue Auguste)	327/332
20	Rey (Rue Auguste)	131/354
22	Rey (Rue Auguste)	337
24	Rey (Rue Auguste)	336
25	Rey (Rue Auguste)	323
27	Rey (Rue Auguste)	166/169
32	Rey (Rue Auguste)	53
35	Rey (Rue Auguste)	75
37	Rey (Rue Auguste)	76
38	Rey (Rue Auguste)	48
39	Rey (Rue Auguste)	359
41	Rey (Rue Auguste)	243/245
44	Rey (Rue Auguste)	137
46	Rey (Rue Auguste)	107
47	Rey (Rue Auguste)	205
48	Rey (Rue Auguste)	155
50	Rey (Rue Auguste)	40
52	Rey (Rue Auguste)	39
56	Rey (Rue Auguste)	34
64	Rey (Rue Auguste)	28
66	Rey (Rue Auguste)	112
70	Rey (Rue Auguste)	19
72/74	Rey (Rue Auguste)	18
80	Rey (Rue Auguste)	163
82	Rey (Rue Auguste)	164
	Rey (Rue Auguste)	104
	Rey (Rue Auguste)	350
1	Rouget de l'Isle (Rue)	1
10	Rouget de l'Isle (Rue)	37
15	Maignan Larivière (Rue)	56
15	Maignan Larivière (Rue)	57

10	Rouget de l'Isle (Rue)	37
14	Rouget de l'Isle (Rue)	36
14	Rouget de l'Isle (Rue)	36
22	Rouget de l'Isle (Rue)	32
22	Rouget de l'Isle (Rue)	32
44	Rouget de l'Isle (Rue)	22
44	Rouget de l'Isle (Rue)	22
3	Roux (Rue du Docteur)	150
11	Roux (Rue du Docteur)	138
1	Rubelles (Rue de)	79
2	Rubelles (Rue de)	16
5b	Rubelles (Rue de)	82
16	Rubelles (Rue de)	211
16bis	Rubelles (Rue de)	155
19	Rubelles (Rue de)	91
21	Rubelles (Rue de)	92
22	Rubelles (Rue de)	31
23	Rubelles (Rue de)	93
25	Rubelles (Rue de)	94
26	Rubelles (Rue de)	189
27	Rubelles (Rue de)	94
28	Rubelles (Rue de)	34/241
29	Rubelles (Rue de)	95
30	Rubelles (Rue de)	237
31	Rubelles (Rue de)	333
30ter /32/ 32bis	Rubelles (Rue de)	268
33	Rubelles (Rue de)	266
33	Rubelles (Rue de) et rue de la Marne	266/267
34	Rubelles (Rue de)	1029
34T	Rubelles (Rue de)	173
36	Rubelles (Rue de)	1195
38	Rubelles (Rue de)	680
?	Delaporte (Rue de l'Explorateur)	196?