

VERDI

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4.1 : Règlement écrit



APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 4 février 2026.



SOMMAIRE

Pièce 4.1 : Règlement écrit	1
1 Avant - Propos	4
1.1 Que détermine le PLU ?	5
1.2 Comment utiliser ces documents ?	5
2 Dispositions générales	6
2.1 Champ d'application	7
2.2 Division du territoire en zones	7
2.3 Destinations et sous-destinations	8
2.4 Adaptations mineures	12
2.5 Application du règlement aux constructions existantes	12
2.6 Rappels des textes réglementaires et législatifs	13
2.7 Rappels du régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions à la date d'approbation du présent règlement	17
2.8 Réutilisation des eaux de pluie	18
2.9 Dispositions spécifiques au domaine de la SNCF	18
2.10 Mixité fonctionnelle	18
2.11 Zones humides	19
2.12 Protection, risques et nuisances	19
2.13 Dispositions applicables au patrimoine bâti à protéger	23
2.14 Stationnement	23
2.15 Dispositions relatives à l'implantation de panneaux solaires implantés à proximité d'un aéroport	23
3 Lexique	26
4 Dispositions applicables aux zones urbaines	43
4.1 Dispositions propres à la zone UA	44



SOMMAIRE



4.2 Dispositions propres à la zone UB	63
4.3 Dispositions propres à la zone UC	85
4.4 Dispositions propres à la zone UD	100
4.5 Dispositions propre à la zone UG	114
4.6 Dispositions propre à la zone UI	131
5 Dispositions applicables à la zone a urbaniser	151
5.1 Disposition propre à la zone 1AU	152
6 Dispositions applicables à la zone agricole	154
6.1 Dispositions propres à la zone A	155
7 Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	166
7.1 Dispositions propres à la zone N	167
8 Annexes	179
8.1 Cahier de recommandations acoustiques	180
8.2 Liste des emplacements réservés	184
8.3 Liste des essences indigènes	186
8.4 Liste des espèces exotiques et envahissantes	190
8.5 Liste des espèces déconseillées à proximité des aérodrômes	198
8.6 Note d'information technique (NIT) : Dispositions relatives aux avis de la DGAC sur les projets d'installations de panneaux photovoltaïque à proximité des aérodrômes	201

1 **AVANT - PROPOS**

1.1 QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

Une première partie présente les dispositions générales, applicables à l'ensemble du territoire et notamment :

- Des effets respectifs du règlement du PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol règlementés par le PLU.

Les parties suivantes détaillent les dispositions applicables à chacune des zones identifiées au plan de zonage.

1.2 COMMENT UTILISER CES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1) Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres.
- 2) Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
- 3) Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - **Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables** pour comprendre le contexte général.
 - **Les documents graphiques** qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)
 - Les protections patrimoniales et paysagères (arbres remarquables, espaces boisés classés, patrimoine bâti remarquable etc.)
 - **Les annexes** qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

2

DISPOSITIONS GENERALES

2.1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Goussainville.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

2.2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricole (A), zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme ;

Les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;

Les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;

Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 151-41 du code de l'urbanisme (cf. annexes du présent règlement). ;

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du PLU) ;

Les secteurs de projet en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) ;

Les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), énoncées aux articles R.112-1 du code de l'urbanisme ;

Les secteurs d'opération du contrat d développement territorial (CDT).

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone UA, qui correspond au centre ancien et à ses abords, référée au plan par l'indice UA et comprend 2 secteurs :
 - o Le secteur UAa situé rue du Bassin
 - o Le secteur UAb correspondant en partie au projet Renaissance du Vieux-Pays ;
- La zone UB, qui correspond aux principaux pôles de centralité et aux abords des axes majeurs, référée au plan par l'indice UB et comprend 5 secteurs :
 - o Le secteur UBa situé au pôle gare de Goussainville ;
 - o Le secteur UBb situé de part et d'autre du boulevard Paul Vaillant Couturier mais aussi entre la place de la Charmeuse et la gare des Noues et une partie du centre-ville ;
 - o Le secteur UBd situé au sud du centre-ville et de la voie ferrée ;

- Le secteur UBf correspond à la partie nord, côté est, de l'avenue Albert Sarraut, le long du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)
- La zone UC, qui correspond aux quartiers de grands ensembles, référée au plan par l'indice UC ;
- La zone UD, qui correspond au secteur du pôle gare, référée au plan par l'indice UD ;
- La zone UG, qui correspond aux secteurs pavillonnaires, référée au plan par l'indice UG ;
- La zone UI, qui correspond aux zones d'activités économiques, référée au plan par l'indice UI et comprend plusieurs secteurs selon les destinations des constructions autorisées :
 - Le secteur Ula qui correspond à la zone d'activité du Pied de Fer, en interface avec le secteur commercial des Olympiades et la RD47 ;
 - Le secteur Ulb qui correspond au parc d'activité Charles de Gaulle, au sud de la voie ferrée ;
 - Le secteur Ulc correspondant à la ZAE du Pont de la Brèche, au sud-ouest ;
 - Le secteur Uld qui correspond à des secteurs d'activités commerciales autour du carrefour de l'Europe et du centre commercial des Olympiades.

La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement est :

- La zone AU référée au plan par l'indice 1AULc, qui correspond au secteur d'extension de la zone d'activité du Pont de la Brèche ;

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement est :

- La zone A, qui correspond aux espaces agricoles, référée au plan par l'indice A ;

La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement est :

- La zone N référée au plan par l'indice N qui comprend en outre :
 - le secteur Nh, qui correspond à la vallée du Croult
 - le secteur NI, qui correspond aux espaces de loisirs et de sports de plein air

2.3 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans chacune des zones le règlement peut réglementer les destinations ou sous-destinations des constructions définies aux articles R.151-27 et R.151-28, suivantes :

Destination des constructions	
Destination	Sous-destination
1° Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, Exploitation forestière.
2° Habitation	Logement, Hébergement.
3° Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels

	Autre hébergement touristique, Cinéma.
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Equipements sportifs, Lieux de culte, Autres équipements recevant du public.
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et d'exposition, Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 comme suit :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs
	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle

Destinations	Sous-destinations
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Équipements sportifs : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public
	Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances
	Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique

Destinations	Sous-destinations
	Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire
	Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place
	Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Corps de règles

Chaque zone comporte un corps de règles déclinées de la façon suivante :

1. **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**
 - 1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
 - 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale
2. **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**
 - 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
 - 2.1.1. Emprise au sol des constructions
 - 2.1.2. Hauteur des constructions
 - 2.1.3. Implantation des constructions
 - a) Par rapport aux voies et emprises publiques
 - b) Par rapport aux limites séparatives
 - c) Par rapport aux autres constructions sur une même propriété
 - 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - 2.2.1. Caractéristiques architecturales
 - a) Façades
 - b) Toitures
 - c) Clôtures
 - 2.2.2. Patrimoine bâti et paysager à protéger
 - 2.2.3. Performances énergétiques et environnementales
 - 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions
 - 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
 - 2.3.2. Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
 - 2.3.3. Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

2.3.5. Clôtures

2.4. Stationnement

3. ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

3.1.2. Voirie

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Alimentation en eau potable

3.2.2. Assainissement

3.2.3. Energie

3.2.4. Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

3.2.5. Communication électronique

2.4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règles 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.

2.5 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 ou démolies :

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.6 RAPPELS DES TEXTES REGLEMENTAIRES ET LEGISLATIFS

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles d'ordre public ci-dessous qui demeurent applicables sur le territoire communal.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU les règles des articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-6, R. 111-27, R.111-4 conformément aux dispositions de l'article R111-1 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

Article L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22.

Article R111-2, relatif à la salubrité et à la sécurité publique.

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

Article R111-4, relatif aux sites ou vestiges archéologiques.

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

Article R111-3.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-5 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.

Article R111-6

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

Article R.111-20 relatif à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article R.111-21 et R.111-22 relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions.

Article R.111-23 et R.111-24 relatifs aux performances environnementales et énergétiques.

Article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement.

Article R.111-26 relatif au respect du code de l'environnement (Art. 110-1 et 110-2).

Article R111-27, relatif à l'intégration du projet dans son site.

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

Article R.111-31 à R.111-50 relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Article R.111-51 relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Aussi, s'appliquent nonobstant les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du PLU,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19.07.1976 et décret d'application n° 77-1133 du 21.09.1977).
- Le règlement sanitaire départemental, approuvé le 10.05.1983 et mis à jour le 01.10.2001.
- Le raccordement d'effluents industriels aux infrastructures d'assainissement, réseau et station d'épuration (article L.35-8 du Code de la Santé Publique ; articles 34 et 35 de l'arrêté du 02.02.1998).
- La publicité, enseignes et pré-enseignes (loi n° 79-1150 du 29.12.1979 et décret d'application n° 80-923 du 21.11.1980).
- La protection et mise en valeur des paysages (loi n° 93-24 du 08.01.1993).
- La protection de la nature (loi n° 95-101 du 02.02.1995).

- La loi d'orientation agricole (loi n° 99-574 du 9 Juillet 1999).
- Les dispositions du Schéma Directeur Régional d'Ile de France Environnemental (SDRIF-E),
- Les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands approuvé le 23 mars 2022 pour la période 2022-2027,
- Les dispositions du Schéma d'Aménagement et des Gestion Eaux du « Croult-Enghien–Vieille Mer » approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020,
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans,
- La loi du 27 septembre 1941, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi du 15 Juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques,
- Les lois du 17 janvier 2001, du 1er Aout 2003 et le décret du 3 Juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive, pouvant selon l'importance du projet d'aménagement ou de construction envisagé et la sensibilité potentielle du site à la présence éventuelle de vestiges archéologiques, donner lieu à l'obligation de procéder à des reconnaissances préalables,
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.
- La loi d'orientation des transports intérieurs (1982) sur l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement ; l'utilisation rationnelle de la voiture et l'insertion des piétons, des vélos et des transports en commun.
- La loi sur l'air n° 96-1236 du 30.12.1996 relative à la pollution atmosphérique et les déplacements urbains.
- La loi du 13.07.1992 relative aux déchets ménagers et déchets industriels.
- La loi n° 92-3 du 03.01.1992 relative à la pollution des eaux et préservation de la qualité des eaux.
- LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme),
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme),
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement),
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (article L153-11 du Code de l'Urbanisme).

Autorisation des sols et desserte par les réseaux

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies (article L111-11 du Code de l'Urbanisme).

Servitude attachée à la protection des eaux potables

La commune de Goussainville est alimentée par 5 forages situés sur les communes de Goussainville et Fontenay-en-Parisis. Les points de captage F1 et F2 La Fosse au Duc à Fontenay-en-Parisis bénéficient d'une Déclaration d'utilité Publique (DUP) en cours. De plus, le sud-est du territoire est concerné par le périmètre de protection éloignée du captable EDCH Maurice Berteaux de la commune du Thil-lay. Il convient donc de respecter les dispositions l'arrêté préfectoral n°2024-17631 en date du 5 mars 2024 ainsi que celle de l'arrêté préfectoral n°2020-15873 en date du 4 juin 2020, tous deux relatifs aux points de captage.

Les périmètres de protection institués en vertu des articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du Code de la Santé publique autour de points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines, en vue d'assurer la protection de la qualité de cette eau, qu'il s'agisse de captage d'eaux de source, d'eaux souterraines ou d'eaux superficielles (cours d'eau, lacs, retenues...) :

- périmètre de protection immédiate dont les terrains sont à acquérir en pleine propriété par le bénéficiaire de la DUP et à l'intérieur duquel toute activité est interdite en dehors de celles expressément autorisées par l'acte déclaratif d'utilité publique ; périmètre obligatoirement clos sauf impossibilité matérielle ou obstacle topographique naturel assurant une protection équivalente,
- périmètre de protection rapprochée à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux,
- le cas échéant, périmètre de protection éloignée à l'intérieur duquel peuvent être réglementés les installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols et dépôts ci-dessus mentionnés.

2.7 RAPPELS DU REGIME APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET DEMOLITIONS A LA DATE D'APPROBATION DU PRESENT REGLEMENT

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

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

C'est la nature, l'importance et la localisation du projet qui déterminent le type de formalité auquel il doit être soumis.

Enfin, des travaux et aménagements ne sont soumis à aucune formalité au titre du code de l'urbanisme. Ils doivent cependant respecter les règles d'urbanisme, notamment celles édictées par le PLU.

Principe général

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

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

Sont soumis à déclaration préalable :

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

Sont soumis à permis de démolir :

- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique (R.421-28 c).

2.8 REUTILISATION DES EAUX DE PLUIE

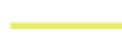
Les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, en annexe du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble des bâtiments qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.

2.9 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE DE LA SNCF

Toute personne ayant choisi de s'établir à proximité du domaine de la SNCF supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992, à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

2.10 MIXITE FONCTIONNELLE

Dans un objectif d'encourager la mixité fonctionnelle, des linéaires sont délimités sur le règlement graphique. Ces linéaires impactent les zones UB, UC et UD. Ils sont représentés comme il suit :

-  Linéaire de commerce
-  Linéaire de service
-  Linéaire mixte

Pour les nouvelles constructions, les constructions faisant l'objet d'un changement de destination et dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, le rez-de-chaussée dont la façade sur voie est longée par l'un des linéaires ci-dessus doit respecter les dispositions suivantes :

- Le rez-de-chaussée impacté par un linéaire commerce est destiné à la destination « artisanat et commerce de détail »
- Le rez-de-chaussée impacté par un linéaire service est destiné à la destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »
- Le rez-de-chaussée impacté par un linéaire mixte est destiné à recevoir les destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »

2.11 ZONES HUMIDES

La commune de Goussainville est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020. Le SAGE identifie des zones humides avérées et des zones humides probables. Ainsi, toute zone humide avérée d'une surface supérieure à 100 m² est protégée par les articles 3 et 4 du règlement du SAGE. En cas de projet localisé au sein d'une enveloppe de probabilité forte de présence de zones humides, telle que représentée sur le plan de zonage, les porteurs de projet doivent vérifier le caractère humide des sols par des sondages pédologiques et une étude floristique selon les critères d'identification de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. R.211-108 du code de l'environnement. En cas d'identification d'une zone humide, le projet doit veiller à sa préservation et éviter tout impact sur cette dernière.

Les enveloppes de probabilité de forte présence des zones humides sont représentées comme il suit sur le plan de zonage :



2.12 PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES

Canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire communal de Goussainville est traversé par différentes canalisations de transport de matières dangereuses sur les cartes annexées dans la pièce n°6 du présent PLU. Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages, GRTGaz doit être consulté aux coordonnées suivantes :

BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com

Ou via l'adresse postale suivante :

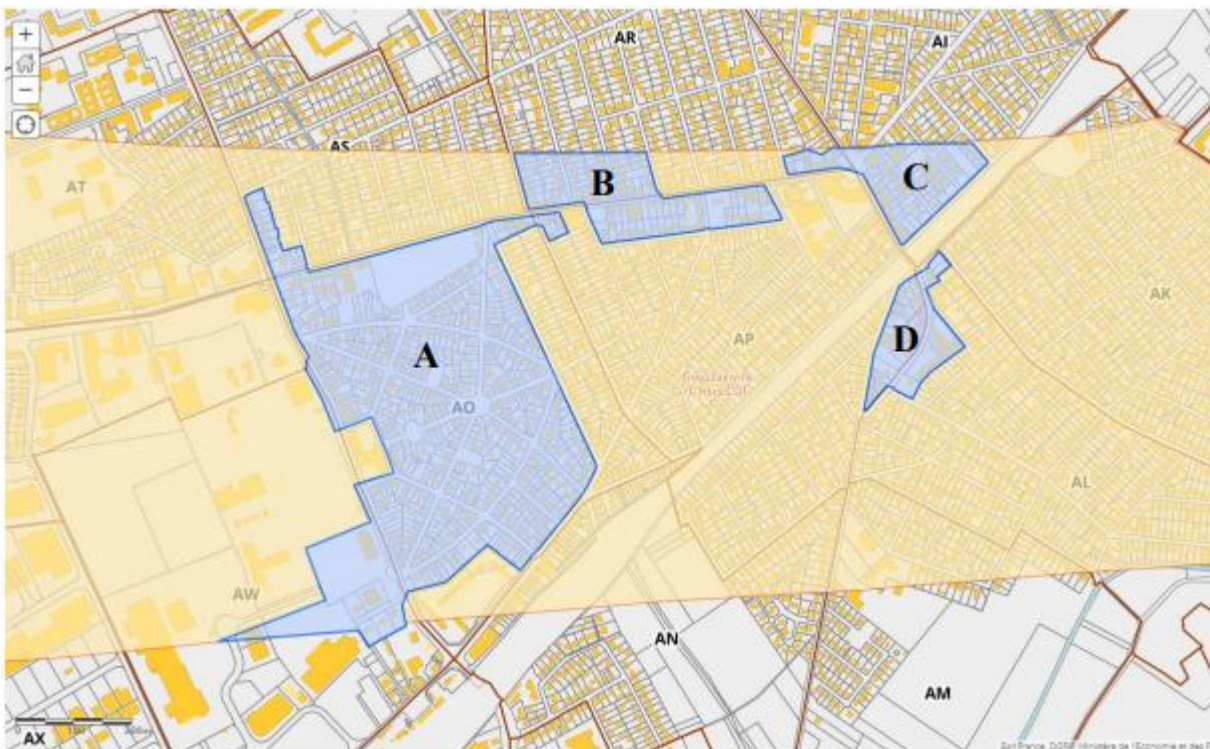
GRTgaz
Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers
Direction des Opérations - Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien

Immeuble Clever, 7 rue du 19 mars 1962
92622 Gennevilliers Cedex

Risque lié à l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle

Le territoire communal est traversé par de nombreuses voies de circulation aérienne et soumis à des nuisances sonores importantes. Il est ainsi concerné par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris Charles-de-Gaulle qui indique les zones exposées au bruit et l'importance de l'exposition à la pollution sonore en zone A, B, C et D.

La commune est concernée par des périmètres d'opérations en zone C du PEB dans le cadre du Contrat de Développement Territorial (CDT) « cœur économique Roissy Terres de France » qui permettent des opérations de renouvellement urbain dans les conditions de l'article L.112-10 du code de l'urbanisme.



Extrait avenant n°4 Contrat de Développement Territorial Cœur Economique Roissy Terres de France – 7 novembre 2024

Dans le cadre de l'avenant n°4 adopté le 7 novembre 2024, les ajustements suivants sont proposés :

- Secteur A : Le Grand Pré
 - 34 nouvelles constructions nécessaires au titre de desserrement de ménage
 - 114 démolitions/reconstructions :
 - 80 logements fléchés dans le cadre du secteur A du grand pré
 - 34 logements fléchés pour être démolis dans le cadre de reconquête de terrains en friches et dégradés en cœur de ville le long des axes principaux (Avenue Albert Sarraut et boulevard Paul Vaillant Couturier) dont 5 démolitions déjà effectuées et identifiées dans le bilan 2018-2020

- Secteur B : Boulevard Paul Vaillant/Couturier
 - 12 nouvelles constructions nécessaires au titre de desserrement de ménage
 - 4 démolitions/reconstructions
- Secteur C : La Charmeuse
 - 74 nouvelles constructions nécessaires au titre de desserrement de ménage
 - 10 démolitions/reconstructions
- Secteur D : Le Cottage
 - 17 nouvelles constructions nécessaires au titre de desserrement de ménage
 - 17 démolitions/reconstructions

Dispositions spécifiques aux zones concernées par le risque de pollution des sols :

Avant toute ouverture à l'urbanisation ou toute mutation urbaine, une dépollution adaptée des sites BASIAS doit être effectuée.

La construction de bâtiments accueillant des « populations sensibles » (crèches, collèges, lycées, établissement d'hébergement des enfants handicapés) doit être évitée sur les sites pollués, notamment s'il s'agit d'anciens sites industriels, et ce, même dans le cas où les calculs de risques démontreraient l'acceptabilité du projet. (Circulaire interministérielle du 8 février 2017).

Dans tous les cas, il est obligatoire de vérifier la compatibilité des sites avec les usages projetés par le biais d'études adéquates et de mesures de gestion comme recommandé par la circulaire du 8 février 2007 ou la note du 19 avril 2017 sur les sols pollués.

Risque lié aux terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol, en annexe pièce n°6.5 du présent PLU, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, pour tout aménagement nouveau, il importe au constructeur :

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

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

La carte retrait gonflement des sols argileux sur la commune de Goussainville (annexée pièce n°6.5 du présent PLU) matérialise les secteurs géographiques du terrain communal présentant des risques de

mouvements de terrain liés au retrait gonflement des sols argileux. Dans ce secteur, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait gonflement des sols argileux » figurant en annexe (pièce n°6.5 du présent PLU).

Risque de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines abandonnées

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

A l'intérieur de ces périmètres, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

L'Inspection Générale des Carrières (IGC) pourra être consultée pour émettre des avis techniques sur la nature des travaux à effectuer pour protéger les biens et les personnes.

Risques d'inondation pluviale

La commune est traversée au sud par un cours d'eau, le Croult susceptible de créer des inondations par débordement et ruissellement en cas d'importantes précipitations.

Ainsi, les précautions suivantes doivent être appliquées :

- 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 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.
- 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 l'écoulement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres 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 et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- Dans toutes les zones, une bande de non-imperméabilisation de 15m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau est à respecter.

2.13 DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les dispositions réglementaires applicables au patrimoine bâti identifié font l'objet d'une annexe spécifique au présent règlement.

2.14 STATIONNEMENT

Les dimensions des places de stationnement des véhicules devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur de la place : 5 mètres ;
- Largeur de la place : 2,5 mètres ;
- Longueur du dégagement : 5 mètres dans l'axe de la place. Cette règle ne s'impose qu'à partir de 5 places.

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

En cas de création de surface de stationnement de plus de 1000m², le revêtement doit être perméable.

2.15 DISPOSITIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES IMPLANTES A PROXIMITE D'UN AERODROME

Principes réglementaires :

Les panneaux photovoltaïques ou autres systèmes similaires doivent respecter les servitudes aéronautiques et les servitudes radioélectriques établies pour la protection contre les obstacles et perturbations électromagnétiques des stations de radiocommunication et de radionavigation installées pour les besoins de la navigation aérienne.

Les panneaux photovoltaïques ou autres systèmes similaires doivent également respecter les surfaces de dégagements aéronautiques correspondant au mode actuel de l'exploitation de la piste.

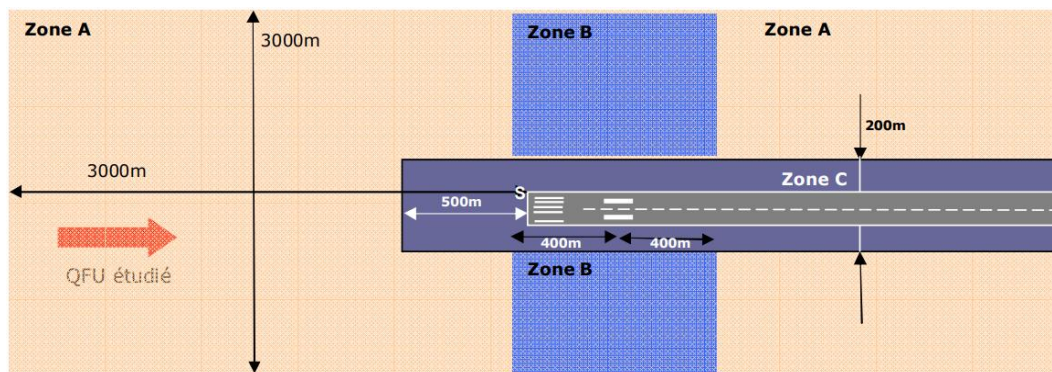
Ils ne peuvent être installés dans les aires opérationnelles situées à proximité des pistes et des voies de circulation d'aérodromes telles que : bande de piste, aire de sécurité d'extrémité de piste, bande de voie de circulation, prolongement d'arrêt, prolongement dégagé, aires en amont du seuil ou après l'extrémité des pistes avec approche de précision.

Leur installation ne doit pas gêner : le bon fonctionnement des aides à la navigation aérienne, les services rendus par le prestataire de la navigation aérienne, l'exploitation de l'aire de mouvement par l'exploitant d'aérodrome, les pilotes lors de la circulation des aéronefs au sol.

Ne sont pas concernés par les restrictions :

- Les installations situées à plus de 3 km de tout point d'une piste d'aérodrome ou d'une tour de contrôle.
- Les projets d'une surface de moins de 500 m² (excepté si ce projet n'est pas isolé d'autres projets ou d'installations existantes qui conduiraient à considérer une surface supérieure) et situé en dehors des zones B et C.
- Les projets d'une surface de moins de 50 m² et situé en zone B (hors zone C).

Dans les autres cas, la démonstration de l'absence de gêne visuelle pour les pilotes et les contrôleurs (ou personnels AFIS) devra être réalisée. L'absence de gêne visuelle peut être établie si la réflexion produit une luminance inférieure ou égale à un seuil d'acceptabilité fixé : 10 000 cd/m² pour les zones B et C et 20 000 cd/m² pour la zone A. Pour cela des panneaux solaires traités contre l'éblouissement pourront être mis en œuvre.



Représentation des zones A, B et C

Zone A : zone où une installation supérieure à 500 m² doit faire l'objet d'une étude et où toute réflexion en direction du pilote supérieure à 20 000 cd/m², avec un angle inférieur à 30° et à une distance inférieure à 3 000 m ne peut être acceptée.

Zone B : zone où une installation supérieure à 50 m² doit faire l'objet d'une étude et toute réflexion supérieure à 10 000 cd/m² en direction du pilote comprise entre 0° et 90° ne peut pas être autorisée.

Zone C : zone où une installation solaire ne devrait pas être acceptée si elle réfléchit en direction du pilote à plus de 10 000 cd/m².

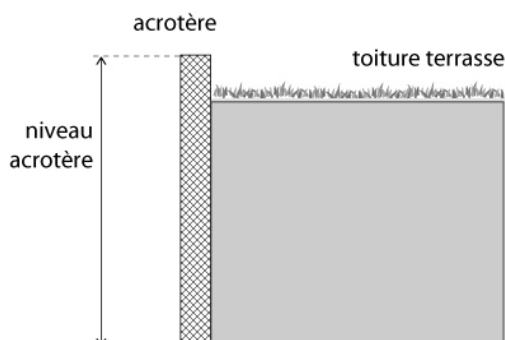
NB : Note d'information technique (NIT) - Dispositions relatives aux avis de la DGAC sur les projets d'installations de panneaux photovoltaïques à proximité des aérodromes en annexe du présent règlement.

3

LEXIQUE

ACROTÈRE

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton qui constitue des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie.



ALIGNEMENT :

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

ANNEXES :

Les annexes sont les constructions en dur, distinctes de toute autre construction existante ou projetée (c'est-à-dire ne faisant pas corps avec celle-ci, non contiguë). Il s'agit des constructions de faible dimension, de dimension inférieure à la construction principale et ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...). Les annexes ne peuvent pas être utilisées en tant que logement ou local d'activité, le changement de destination des annexes est interdit. Les garages ne sont pas compris dans les annexes. Toute construction contiguë à la construction principale constitue une extension de ladite construction.

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

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

ARBRE :

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

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

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

ATTIQUE :

Un attique est la partie supérieure qui vient couronner une construction. De proportion moindre que les étages inférieurs, il est disposé en retrait de la façade.

BAIE :

La baie est une ouverture dans un mur ou une cloison. Ainsi, les portes, fenêtres, portes-fenêtres, lucarnes, châssis de toit sont des baies. Elles sont destinées à la circulation, à l'éclairage et à l'aération de la construction.

BANDE CONSTRUCTIBLE :

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

CHASSIS DE TOIT :

Le châssis de toit est une fenêtre de toit permettant l'éclairage et l'aération des combles. Le châssis de toit est percé dans la toiture et possède le même degré de pente qu'elle.

COEFFICIENT DE BIOTOPE :

Le coefficient biotope par surface décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (c'est-à-dire les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables) par rapport à la surface totale de la parcelle.

Il est calculé en faisant le rapport entre la somme des surfaces pondérées et la surface totale de l'unité foncière.

Modalités de calcul du coefficient de biotope :

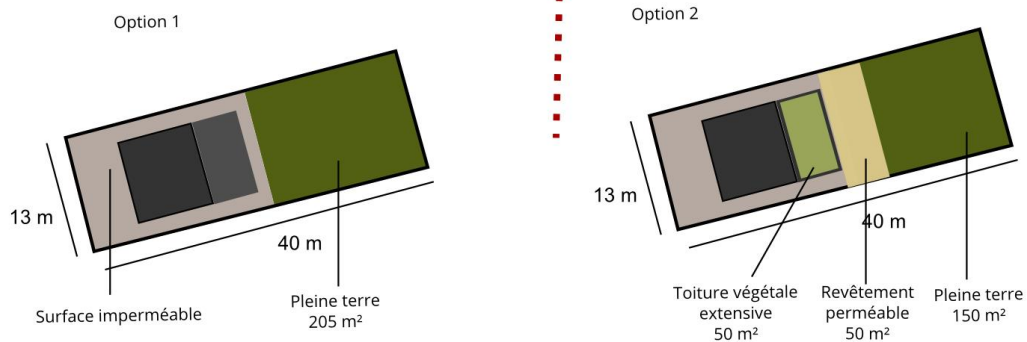
Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

<i>Description de la surface</i>	<i>Coefficient pondérateur</i>
Les espaces verts de pleine terre (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune)	1
Les espaces verts sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre)	0,8
Les espaces verts sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes)	0,6
Les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,4
Les toitures végétalisées intensives (substrat épais, avec une plantation diversifiée d'au moins deux strates)	0,7

Les toitures végétales extensives (substrat peu épais, avec une plantation peu diversifiée, par exemple de Sedum)	0,4
Le verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m (végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m)	0,4

Exemples d'application du coefficient de biotope :

› Exemple d'application en tissu pavillonnaire pour l'existant



Taille de la parcelle = 520 m²

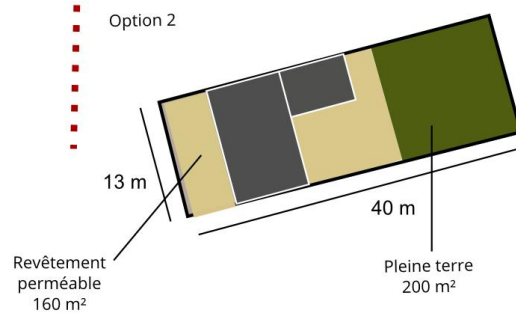
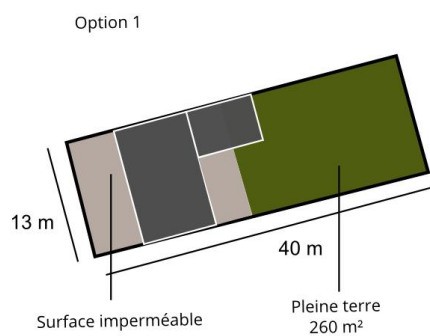
Coefficient de biotope fixé à 0,40 pour l'existant et au moins 20 % de pleine terre
Parcelle de 520 m²

Option 1 : 208 m² de pleine terre : $(208 \times 1) / 520 = 0,4$

Option 2 : 150 m² d'espaces verts de pleine terre + 50 m² de surfaces semi-ouvertes + 50 m² de toitures végétales extensives : $(150 \times 1 + 50 \times 0,4 + 50 \times 0,4) / 520 = 0,4$



› Exemple d'application en tissu pavillonnaire pour le neuf



Taille de la parcelle = 520 m²

Coefficient de biotope fixé à 0,50 pour le neuf et au moins 20 % de pleine terre

Parcelle de 520 m²

Option 1 : 260 m² de pleine terre : $(260 \times 1) / 520 = 0,5$

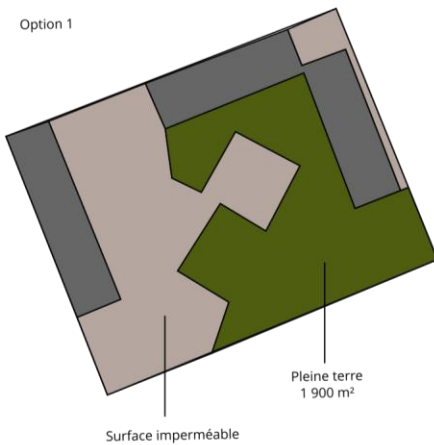
Option 2 : 200 m² d'espaces verts de pleine terre + 160 m² de surfaces semi-ouvertes
: $(200 \times 1 + 160 \times 0,4) / 520 = 0,5$



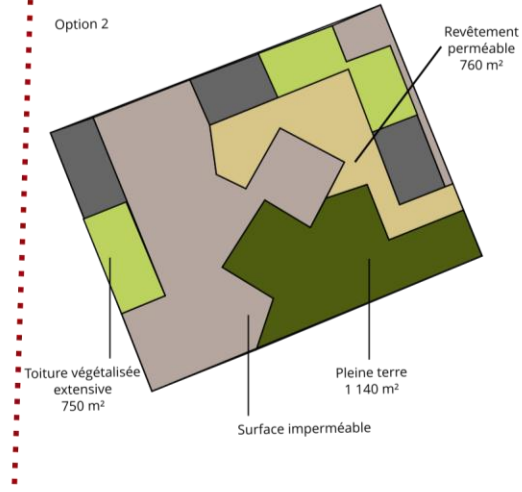
› Exemple d'application en tissu collectif



Option 1



Option 2

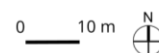


Taille de la parcelle = 5 700 m²

Coefficient de biotope fixé à 0,30 et au moins 20 % de pleine terre
Parcelle de 5 700 m²

Option 1 : 1 900 m² de pleine terre : $(1\,900 \times 1) / 5\,700 = 0,33$

Option 2 : 1 140 m² d'espaces verts de pleine terre (soit 20 % de la surface de la parcelle) + 750 m² de toiture végétalisée extensive + 760 m² de surface perméable :
 $(1\,140 \times 1 + 750 \times 0,4 + 760 \times 0,4) / 5\,700 = 0,31$



CLOTURE :

Une clôture est un ouvrage construit ou végétal qui permet de clôturer un terrain lorsqu'il n'existe pas de construction en limite séparative. Il peut s'agir d'un mur, d'une haie, d'un grillage ou de tout autre élément délimitant un terrain d'un autre ou de la voie publique ou privée.

Les clôtures à claire-voie sont composées de lame ou barreaudages espacés de 2 centimètres minimum laissant passer du jour entre eux. Une clôture de même composition mais au caractère plein, n'est pas considérée comme une clôture à claire-voie.

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.

COMBLE MANSARDE :

Le comble mansardé, aussi appelé comble à la Mansart ou comble brisé, est une toiture dont les versants sont divisés en deux pentes. La partie haute qui présente une faible pente et la partie inférieure qui présente une pente raide.

CONSTRUCTION :

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations indépendamment de la destination

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

CONSTRUCTION EXISTANTE :

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

CONTIGÜE :

Des constructions contigües sont des constructions qui possèdent une façade commune, c'est-à-dire qui ne sont pas séparées par un intervalle.

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

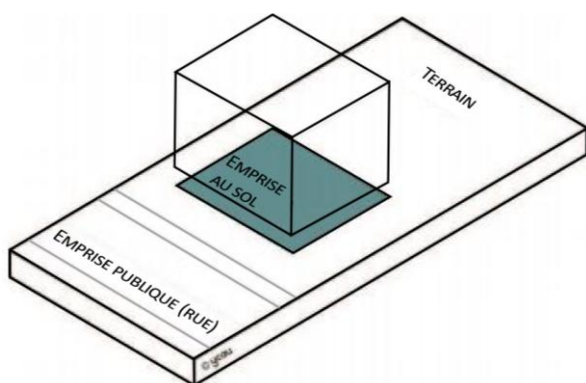
Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seuls des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

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

Cf. Liste des emplacements réservés en annexe du présent règlement.

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.



Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum)
- Les saillies non closes sur les façades s'ils sont dissociables du gros œuvre du bâtiment et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcon, débords de toiture...)
- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- Les rampes de garage
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm
- Les piscines de plein air

ESPACES LIBRES :

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

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

ESPACES VERTS :

Les espaces verts correspondent aux parcs, jardins, squares, espaces boisés ou cultivés, publics ou privés, situés au sein des zones urbaines.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES : (article L. 151-23)

Il s'agit d'espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés le cas échéant d'essences arbustives ou arborées, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère, notamment en termes de mise en valeur d'une construction ou d'une vue lointaine.

ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES :

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

ESSENCES INVASIVES :

Les essences invasives sont des essences introduites dans un milieu qui n'est pas leur aire de répartition d'origine et qui possèdent des grandes capacités de reproduction créant des nuisances pour les essences d'origine et la biodiversité.

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

EXTENSION :

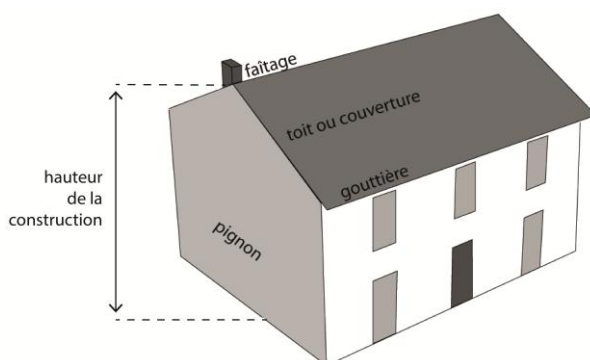
L'extension d'une construction est l'agrandissement contigüe de cette construction par une augmentation de la surface brute et/ou du volume de cette construction, en continuité de la construction existante ou verticalement par surélévation.

FACADE :

Désigne chacune des faces verticales (ou présentant un angle par rapport à l'horizontale soit compris entre 90° et 110°, soit compris entre 80° et 90°), en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et des parties enterrées).

FAÎTAGE :

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

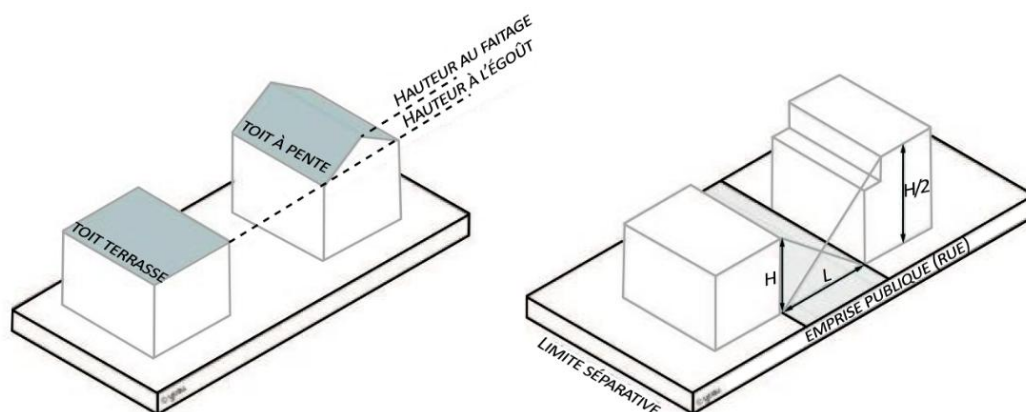


HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

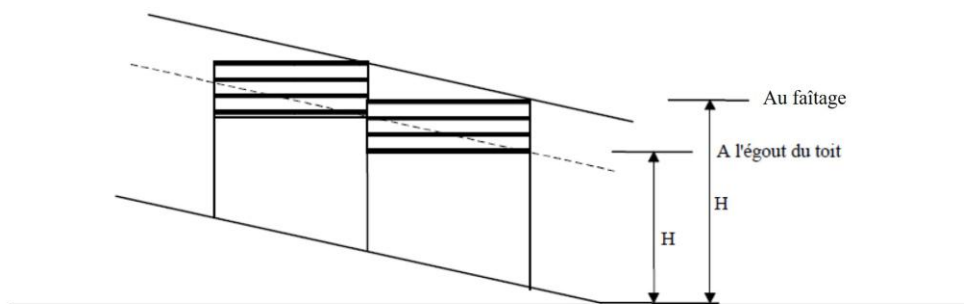
Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Il s'agit de la hauteur (H) maximale des constructions, définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel est définie par le point médian situé entre le point le plus haut et le point le plus bas avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation d'un projet.



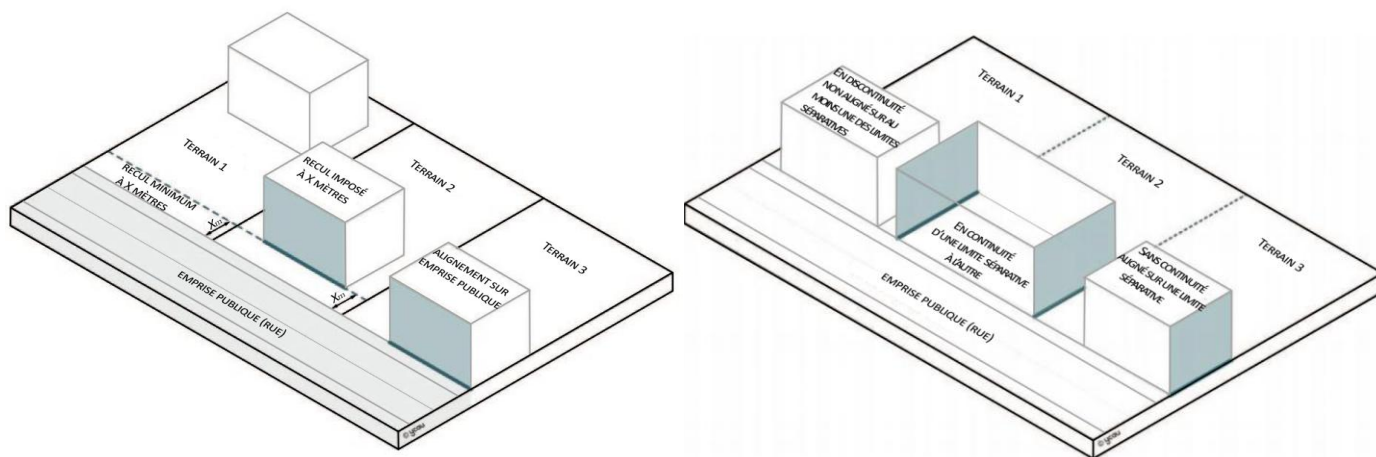
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

L'implantation des constructions est la manière dont une construction peut s'implanter sur un terrain par rapport aux espaces publics, aux limites séparatives et à une autre construction sur le même terrain le cas échéant.

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

- les ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et les saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture...).
- les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.



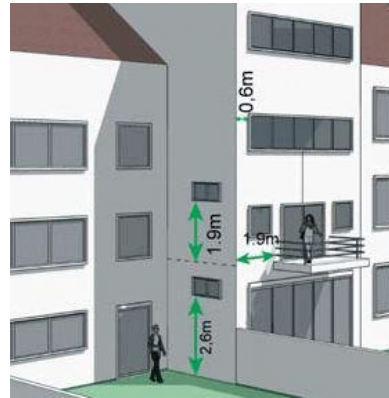
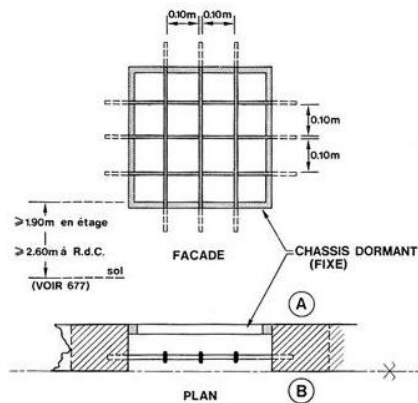
INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :

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.

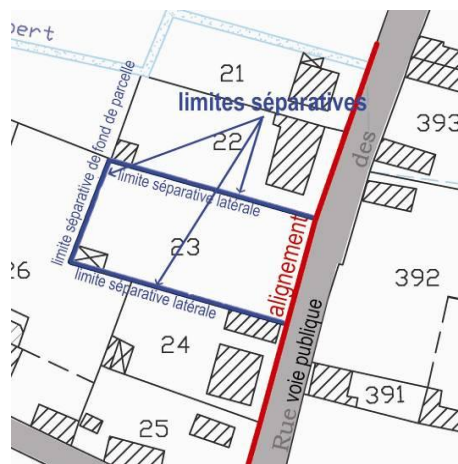
JOUR DE SOUFFRANCE : Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue). Il ne peut être établi qu'à 2,60 m au-dessus du plancher ou sol de la pièce si celle-ci est en rez-de-chaussée et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.



LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE :

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées. Elles sont de deux types :

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



LOTISSEMENT :

Un lotissement est, selon le Code de l'Urbanisme, « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. » La création d'un lotissement est soumise à autorisation préalable.

LUCARNE :

La lucarne est une ouverture dans la toiture qui possède une baie verticale surmontée d'une toiture propre.

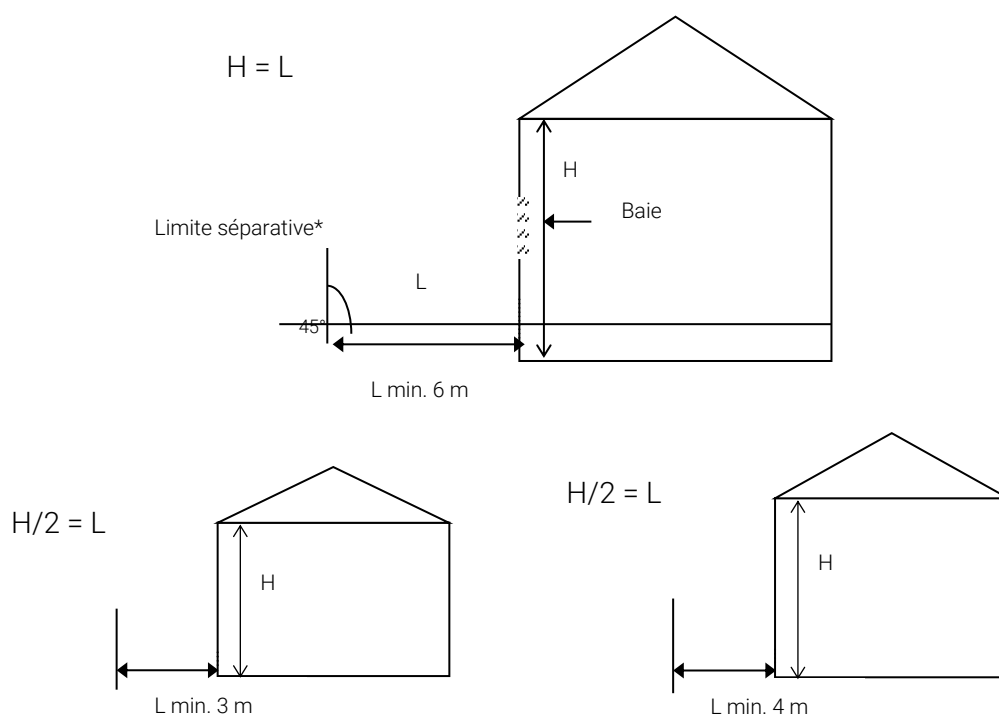
Les principaux types de lucarnes sont :

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

MARGE DE REcul :

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

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).



MODENATURE :

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

MUR AVEUGLE :

Est considéré comme aveugle tout mur :

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

OPERATION GROUPEE :

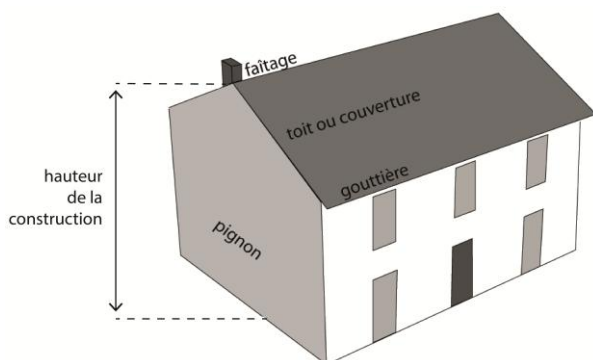
Sont considérées comme opérations groupées, les ensembles bâtis pavillonnaires présentant une unité de composition urbaine (implantation, emprise au sol,) d'architecture des bâtiments et de traitement des clôtures.

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.



PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) est un document d'urbanisme fixant les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances acoustiques des aéroports. Le PEB vise à interdire ou limiter les constructions pour ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances.

L'importance de l'exposition est indiquée par les lettres A, B, C, ou D :

- Zone A : Exposition au bruit très forte
- Zone B : Exposition au bruit forte
- Zone C : Exposition au bruit modérée
- Zone D : Exposition au bruit faible

PLEINE TERRE :

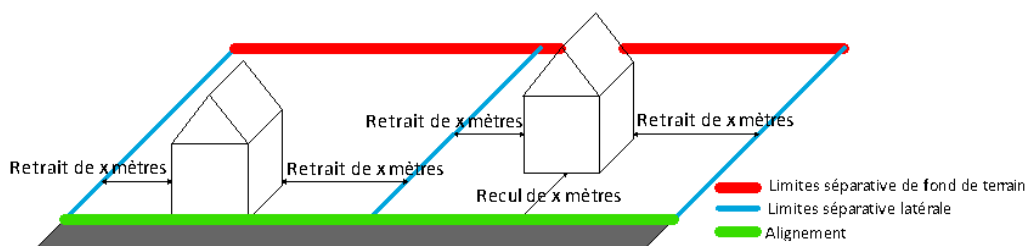
Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

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

RETRAIT :

Le retrait est la distance perpendiculaire mesurée horizontalement de tout point d'une construction par rapport aux limites séparatives et par rapport à la limite de l'emprise publique.

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.



Les règles de retrait ne s'appliquent pas :

- Aux débords de toiture (dans la limite de 20 cm maximum)
- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum)
- Les saillies non closes sur les façades s'ils sont dissociables du gros œuvre du bâtiment et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcon, débords de toiture...)
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- Les rampes de garage

SAILLIES :

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

SURELEVATION :

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

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL :

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

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

TOITURE VEGETALISEE :

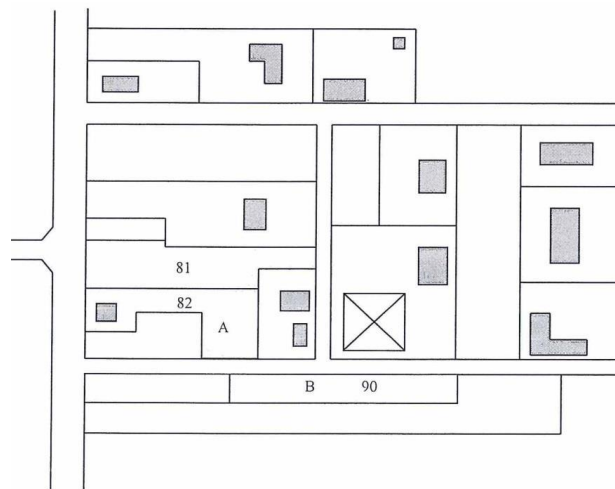
Une toiture végétalisée correspond à la couverture totale ou partielle de la toiture, plate ou en légère pente, par un substrat et de la végétation. Elles doivent avoir au moins 15cm d'épaisseur de terre sauf en cas d'impossibilité techniques justifiée ou pour raison de sécurité

UNITES FONCIERES :

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

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

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 PUBLIQUES OU PRIVEES :

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées existantes ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

VUE :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UR- BAINES

4.1 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au Vieux-Village de Goussainville, noyau historique de la commune, situé en zone B et C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle.

La zone UA comporte deux secteurs

- **Le secteur UAa** qui correspond aux constructions situées rue du Bassin ayant une implantation en retrait de l'alignement
- **Le secteur UAb** qui correspond au projet Renaissance du Vieux-Pays et qui fait l'objet de l'OAP n°5 Vieux-Pays.

4.1.1 UA1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

4.1.1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Zone UA					
		Zone B du Plan d'exposition au Bruit (PEB)			Zone C du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			X		
	Exploitation forestière	X			X		
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement		X			X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X			X	
	Restauration		X			X	
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Cinéma			X		X	
	Hôtels			X		X	
	Autres hébergements touristiques			X		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X			X	

	Salles d'art et de spectacles		X			X	
	Equipements sportifs		X			X	
	Lieux de culte			X			X
	Autres équipements recevant du public		X			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X			X	

Destinations	Sous-destinations	Secteur UAa			Secteur UAb		
		Zone B du Plan d'exposition au Bruit (PEB)			Zone B du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			X		
	Exploitation forestière	X			X		
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement		X			X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X		X		
	Restauration		X		X		
	Commerce de gros			X	X		

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	X		
	Cinéma			X	X		
	Hôtels			X	X		
	Autres hébergements touristiques			X	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		X		
	Salles d'art et de spectacles		X		X		
	Equipements sportifs		X		X		
	Lieux de culte			X			X
	Autres équipements recevant du public		X		X		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X	X		
	Entrepôt		X		X		
	Bureau			X	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		X		

Dans toute la zone et ses secteurs, sont interdits, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols suivants :

- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de toute nature
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les décharges
- Le changement de destination des annexes

Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Dans toute la zone et ses secteurs, sont autorisés, sous les conditions suivantes, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition de ne pas nuire à la vocation de la zone, ne pas générer de risques et nuisances pour le voisinage, ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement naturel et urbain et 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 pour la protection de l'environnement existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dans la zone B du Plan d'Exposition au Bruit, sont autorisées les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 40 dB(A) (cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe) et sous les conditions suivantes, en application de l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole. Il ne sera autorisé qu'un logement de fonction par activité ;
- Les constructions à usage d'habitation qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit sont autorisées les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 35 dB(A) (cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe) et sous les conditions suivantes, en application de l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- Les maisons d'habitation individuelle non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

- Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole. Il ne sera autorisé qu'un logement de fonction par activité ;
- Les constructions à usage d'habitation qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

Des études acoustiques devront être réalisées sur les bâtiments faisant l'objet d'opérations de réaménagement urbain afin de qualifier plus précisément les nuisances et notamment les situations de multi-exposition.

Pour tout nouveau bâtiment de logement construit en zone C, le recours à au moins trois des solutions suivantes est obligatoire :

- Mise en place d'un matériau poreux ou fibreux en revêtement de façade ;
- Mise en place d'une double peau avec ossature flexible en façade. Celle-ci représente une solution particulièrement efficace sur les fréquences des ondes sonores émises par les avions ;
- Mise en place de protections solaires fixes (casquette, débords de toit) ou manœuvrables (volets, persiennes). Celles-ci possèdent une double fonction thermique et acoustique, en optimisant le rayonnement solaire et en protégeant les logements des nuisances sonores aériennes.
- Classe d'inertie thermique lourde ou très lourde des logements qui permet de limiter les consommations énergétiques et de stocker la fraîcheur (et donc de limiter l'ouverture des fenêtres et l'exposition aux nuisances sonores)¹ ;
- Mise en place de dispositifs dédiés à la ventilation nocturne (autres que ventilation naturelle) ;
- Dans le cas de logements dotés d'une VMC, mise en place d'entrées d'air « acoustiques » dans les pièces principales (séjour et chambres). L'indice Dnew(C) (indice à prendre en compte dans les zones proches des aéroports où le bruit aérien est plus important que le bruit routier) devra être le plus élevé possible pour assurer de bonnes performances ;
- Végétalisation des toitures et/ou des murs. Cette technique permet une bonne isolation thermique et acoustique, l'absorption de CO₂ étant réputée pour faire baisser la température locale grâce à l'évaporation et au faible effet albédo (pouvoir de réflexion des rayons solaires) des végétaux ;
- Dans le cas de combles aménagés, mise en place d'un complexe d'isolation associant un isolant souple et un parement dense. La continuité de l'isolation devra être assurée (en pied droit comme en rampant) pour permettre de bonnes performances thermiques et acoustiques.

Un cahier de recommandations d'usages devra être transmis aux futurs occupants des logements en zone C.

Pour tout nouveau projet en situation de multi-exposition au bruit (bruit routier et/ou ferroviaire et bruit aérien), les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit (cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe) :

¹ L'inertie et son mode de calcul sont définis par les règles Th-Bat RT2012 : « l'inertie d'un bâtiment (ou d'une zone) est celle du niveau le plus défavorisé d'un point de vue inertie quotidienne ».

- Variation des hauteurs et des espacements entre les bâtiments afin de prendre en compte le contexte acoustique. L'espacement entre les bâtiments permet de limiter les effets de réverbération. A l'inverse, dans le cas d'un bruit très localisé, rapprocher les bâtiments les uns des autres est intéressant afin que le bâtiment le plus proche de la source sonore puisse créer un effet de masque ;
- Travail sur la disposition des bâtiments : limiter la surface de façade directement exposée au bruit, implanter les pièces principales du côté des façades protégées du bruit.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, annexé en pièce 6.4 du dossier de PLU :

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

Dispositions spécifiques aux zones concernées par le risque de crue du Croult et le risque de remontée de nappes

Ne sont pas autorisés :

- Le stockage de produits susceptibles de générer une pollution des eaux souterraines ou superficielles ;
- La construction de sous-sols ;
- La construction d'établissements recevant du public ;
- Toute construction impliquant un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants, sauf compensation des remblais selon dispositions de dossier de déclaration ou autorisation loi sur l'eau.

Dispositions spécifiques aux zones concernées par le risque de pollution des sols :

Avant toute ouverture à l'urbanisation ou toute mutation urbaine, une dépollution adaptée des sites BASIAS doit être effectuée.

La construction de bâtiments accueillant des « populations sensibles » (crèches, collèges, lycées, établissement d'hébergement des enfants handicapés) doit être évitée sur les sites pollués, notamment s'il s'agit d'anciens sites industriels, et ce, même dans le cas où les calculs de risques démontreraient l'acceptabilité du projet. (Circulaire interministérielle du 8 février 2017).

4.1.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

4.1.2 UA2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4.1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres maximum au faîtage.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la hauteur maximale réglementées ci-dessus :

- soit l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit l'extension est autorisée avec la même hauteur que la construction existante, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics.

Implantation des constructions

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs UA et UAb hors secteur UAa

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction ou en retrait avec un minimum de 4m.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à la limite des voies privées existantes ou à créer.

Dans le secteur UAb

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation d'une construction ne peut pas être conforme à la règle en raison de la préservation d'un élément ou d'un espace végétal identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est déterminé afin de mettre en valeur cet élément, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
Lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes.

Dans le secteur UAa

Les constructions s'implanteront en retrait de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction.

b) Par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions s'implanteront en retrait des autres limites avec un minimum de 4 mètres.

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

c) Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

4.1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

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

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

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

L'aménagement et l'extension des constructions existantes devront se faire dans le respect de la construction initiale.

a) Façades

Les percements des baies assurant l'éclairément seront de proportion verticale (plus haut que large) et bien composés en façades afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. 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.

Les façades des constructions seront recouvertes d'un enduit.

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.

Les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade ainsi que la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures doivent être conservées ou restituées à l'identique.

b) Toitures

Lors d'une nouvelle construction, les toitures seront à deux pentes, comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignon.

Elles seront d'aspect tuile plate de terre cuite de teinte non uniforme (mélange de cuissons).

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ;
- soit par des ouvertures contenues dans le pan 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. Un même pan de toiture ne pourra avoir qu'une seule rangée de châssis. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de baies en façade.

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.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur les bâtiments annexes n'excédant pas 20 m².

En cas d'extension, la toiture devra se faire en harmonie avec la construction d'origine.

c) Clôtures

La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,60 mètre et 2,00 mètres.

En bordure de l'espace public la hauteur totale de la clôture est mesurée à partir du niveau du trottoir ; en limite séparative la hauteur totale est mesurée à partir du sol naturel de la propriété concernée.

En bordure des voies et des espaces publics

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront en bois plein, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ;
- soit d'un mur bahut en pierre de pays ou de matériaux enduits comme les murs de façade dont la hauteur n'excédera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'une grille métallique de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques ;
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage.

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, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portails d'accès voiture devront avoir une largeur comprise entre 3 et 4 m.

Il ne doit exister qu'un seul portail par terrain.

En limite séparative

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

d) Antennes

Les antennes relais seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visibles possible

Dans le cas d'une installation sur une construction existante : le projet devra être respectueux de l'architecture du bâtiment et le plus discret possible.

Les teintes foncées (selon les situations : noir, gris, vert-gris...) et de finition mate seront à privilégier pour l'ensemble des équipements (antennes, paraboles, boîtiers, pylônes si cela ne peut être évité, etc.), afin de réduire leur perception visuelle.

Si la création d'un pylône ne peut être évitée, sa conception (hauteur, type, etc.) devra être étudiée en tenant compte des caractéristiques du paysage concerné, de manière qu'il soit le plus discret possible.

Si la réalisation d'une construction annexe est nécessaire pour le local technique, son traitement architectural devra permettre une bonne insertion dans son environnement : volume simple, matériaux et couleurs reprenant les codes de l'architecture des bâtiments annexes locaux.

Le pastiche d'éléments naturels (faux arbre, faux rocher, etc.) est à éviter.

En fonction du contexte, si des trames végétales existent, elles peuvent être utilisées comme filtres visuels. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales peuvent être réalisées au cas par cas.

e) Dispositions diverses

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

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

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction nouvelle, non visible sur la façade depuis l'espace public.

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

Patrimoine bâti et paysager à protéger

Les dispositions applicables au patrimoine bâti et paysager à protéger sont indiquées en annexe du présent règlement.

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

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

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les énergies renouvelables disponibles sur le territoire et adaptées au projet ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Gestion des déchets :

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri.

Il pourra être réduit ponctuellement à 2 conteneurs enterrés (ordures ménagères résiduelles, emballage) car la production de déchets de verre est moindre.

Ces dispositifs doivent être situés à moins de 70 m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte (avec un maximum de 5 m entre l'axe du camion de collecte et l'axe du conteneur enterré).

Un local doit être prévu sur le cheminement des habitants pour accueillir les bacs de déchets ménagers accessibles depuis l'extérieur facilitant la manœuvre des bacs. La surface devra être adaptée au nombre de bacs et la géométrie permettra une manœuvre aisée.

Dans tous les cas, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance minimum de 70 m par rapport au point de collecte.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m².

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

4.1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dans les secteurs UA et UAa

Le coefficient biotope est fixé à 0,5 avec un minimum de 40 % d'espaces verts de pleine terre.

Dans le secteur UAb

Le coefficient biotope est fixé à 0,3 avec un minimum de 20 % d'espaces verts de pleine terre.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.

La plantation d'espèces invasives est proscrite.

La plantation d'espèces allergènes est déconseillée en cas de proximité avec d'autres nuisances telles que la pollution atmosphérique.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

En situation de lisière avec un cours d'eau ou avec un espace agricole, 100 % des espèces plantées doivent être indigènes.

Les aires de stationnement et leurs accès

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

Dispositions spécifiques aux espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

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

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre, avec une logique de continuité herbacée au sol.

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

Eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités seront traitées avant rejet dans le réseau pluvial de façon à réduire les sources de pollutions (cf. *Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur*).

Sont notamment concernées :

- Les eaux de ruissellement des voiries
- Les eaux pluviales issues des parkings

Les constructions doivent être conçues de manière à éviter la rétention d'eaux stagnantes, notamment par l'aménagement de pentes minimales sur les toitures, y compris les toitures-terrasses, et par la mise en place de dispositifs d'évacuation dimensionnés au regard des précipitations décennales.

Pendant la phase chantier, des dispositifs temporaires de gestion des eaux pluviales doivent être mis en œuvre afin de prévenir la formation de mares ou cuvettes permanentes, en particulier dans les zones à sols argileux ou peu perméables. Ces dispositifs peuvent inclure des systèmes de drainage provisoires, de pompage, de nivellement temporaire ou de bâchage, adaptés à la topographie du terrain et à la nature des sols.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement :

Tout aménagement de surface permettant le stationnement d'au moins 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Clôtures

En limite de zone agricole (zone A) et naturelle (zone N), toute nouvelle clôture ou nouveau portail devra être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. La clôture pourra présenter une ouverture de 15 cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

Les portails présenteront en bas de portail une ouverture de 15 cm de haut sur toute leur longueur.

L'ajout d'écrans opaques est interdit sur toutes les clôtures ; seul le doublage par des écrans ajourés qui n'obérera pas les passages de la petite faune est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

4.1.2.4 Stationnement

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

	Stationnement des véhicules (norme plancher)	Stationnement vélo (norme plancher)
Constructions destinées à l'habitation	Construction de plus d'un logement : 1,7 place minimum par logement Construction d'un seul logement : 2 places minimum <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :</u> 1 place par logement minimum	Logements collectifs jusqu'à 2 pièces principales : surface réservée et aménagée de 0,75 m² par logement, avec 3 m² minimum Logements collectifs de plus de 2 pièces principales : surface réservée et aménagée de 1,5 m² par logement, avec 3 m² minimum Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.
Constructions destinées aux bureaux	1 place minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher (SdP).	Surface réservée et aménagée de 1,5 m² pour 100 m² de SdP dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall, avec rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.
Constructions destinées aux commerces et activités de service	<u>Constructions à destination de commerce de détail, activités de service et restauration :</u> 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60m de large, d'au moins 6m de long et 4,20m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). - Surface de vente inférieure à 400 m² : aucune place n'est requise - Surface de vente supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 750 m² : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 400 m² de surface de vente - Surface de vente supérieure ou égale à 750 m² et inférieure à 1 000 m² : minimum 1 place ainsi que 4 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 750 m² de surface de vente	Constructions destinées aux commerces et activités de service de plus de 300 m² : place réservée et aménagée par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall, avec rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.

	• Surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m² : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.	
Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé ci-après : <u>1. Equipements sanitaires et sociaux :</u> Foyers de personnes âgées - Maison de retraite : - Pensionnaires : 5% du nombre de chambres - Visiteurs : 10 % du nombre de chambres - Personnel : 20 % du nombre de chambres Crèches - Halte garderies : - Personnel : 1 place par tranche de 10 berceaux Centres de P.M.I. : - Personnel : 40 % du nombre de personnes employées <u>2. Equipements culturels :</u> Lieux de culte : - 1 place pour 5 personnes. <u>3. Autres équipements (culturels, sportifs...) :</u> Le nombre de places devra correspondre aux besoins générés par l'équipement suivant sa nature, son usage, sa localisation et sa desserte.	1 place pour 10 employés. Etablissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire : - Ecoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. - Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves. - Universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	1 place par tranche 100 m ² de SdP	Surface réservée et aménagée de 1,5 m ² pour 500 m ² de SdP dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.
---	---	---

4.1.3 UA 3 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

4.1.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière bordée d'une seule voie. En cas d'unité foncière bordée par deux voies, un deuxième accès véhicule peut être autorisé en prenant en compte les éléments suivants :

- La topographie et la configuration dans lequel se situe le terrain
- Le type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et à la sécurité des usagers
- L'emprise des accès sur le domaine public doit être dimensionnée et localisée pour assurer correctement les manœuvres de véhicule en tenant compte des obstacles existants (arbres, lampadaires...) et la sécurité des piétons

Les voies nouvelles devront prendre en compte les différents modes de déplacements, notamment les circulations douces (vélo, piétonne).

4.1.3.2 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées devra, dans le respect des prescriptions du schéma directeur 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.

Tout raccordement au réseau collectif :

- Doit être exécuté en respectant les caractéristiques du réseau et suivant la réglementation en vigueur ;
- Ne doit pas avoir d'impact en termes de charge pour les services publics en général et ceux de la voirie en particulier ;
- Doit s'accompagner de la création d'un regard de visite en limite de propriété sur le domaine public.

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

La déconnexion des eaux pluviales et à minima des pluies courantes du réseau existant est obligatoire :

- en cas d'opération d'extension d'une construction existante ;
- lorsque la superficie du terrain sur lequel se situe l'opération est égale ou supérieure à 1000m².

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement et subir un traitement de débouage, déshuilage afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets

L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations classées.

Energie

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

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

a) Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Il convient en premier lieu de rechercher la limitation de l'imperméabilisation des sols, puis d'utiliser à leur maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols, et enfin, en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.), il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la question des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert, paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espace inondables multifonctionnels).

b) Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

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

4.2 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La **zone UB** correspond aux secteurs de centralité de la ville, le centre-ville proprement dit, les secteurs des deux gares, la gare de Goussainville et la gare des Noues. Déjà existante au POS précédent, le PLU, en modifiant légèrement les contours de cette zone, renforce, les pôles de centralité et la vocation de mixité fonctionnelle des axes structurants qui les relient : l'avenue du 6 juin 1944, l'avenue Albert Sarraut, l'avenue de Montmorency, le boulevard Paul Vaillant Couturier, le boulevard Roger Salengro, les abords de la place de la Charmeuse et la rue Victor Basch, de part et d'autre de la voie ferrée du RER D.

Cette zone est inscrite dans les zones B, C et D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Il s'agit d'une zone mixte, hétérogène, qui présente une diversité de fonctions, de typologies architecturales, et un dynamisme commercial, au sein de certains secteurs, qu'il convient de renforcer.

La zone UB comprend quatre secteurs :

- **Le secteur UBa** qui correspond à une partie du secteur d'opérations A du Contrat de Développement Territorial (CDT). Il s'agit du secteur destiné à recevoir des logements dans le cadre du projet pôle-gare ;
- **Le secteur UBb** qui correspond au secteur d'opérations le long du boulevard Paul Vaillant Couturier, entre la place de la Charmeuse et la gare des Noues et une partie du centre-ville situé en zone D du PEB ;
- **Le secteur UBd** qui correspond au secteur d'opérations D du CDT, entre la rue Victor Basch et le boulevard du Général de Gaulle, à proximité du centre-ville et de la gare des Noues, au sud des voies ferrées du RER D ;
- **Le secteur UBf** qui correspond à la partie nord, côté est, de l'avenue Albert Sarraut. Cette zone est vouée à être densifiée en lien avec l'arrivée du BHNS afin d'en faire un véritable axe structurant.

La zone est couverte pour partie par une servitude de périmètre d'attente au titre du 5° de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme sur l'avenue du 6 juin 1944.

4.2.1 UB 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

4.2.1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Zone UB					
		Zone B du Plan d'exposition au Bruit (PEB)			Zone C du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement		X			X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X		X	
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			X		
	Cinéma			X			X
	Hôtels			X			X
	Autres hébergements touristiques			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X			X	
	Salles d'art et de spectacles		X			X	
	Equipements sportifs		X			X	
	Lieux de culte			X			X
	Autres équipements recevant du public		X			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau	X			X		
	Centre de congrès et d'exposition			X			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X			X

Destinations	Sous-destinations	Secteur UBa			Secteur UBb		
		Zone C du Plan d'exposition au Bruit (PEB)			Zone C du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X		X	X
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement		X		X		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X		X		
	Restauration		X		X		
	Commerce de gros			X			X

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		X		
	Cinéma		X		X		
	Hôtels			X			X
	Autres hébergements touristiques			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X			X	
	Salles d'art et de spectacles		X			X	
	Equipements sportifs		X			X	
	Lieux de culte			X			X
	Autres équipements recevant du public		X			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau	X			X		
	Centre de congrès et d'exposition	X			X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X			X

Destinations	Sous-destinations	Secteur UBd			Secteur UBf		
		Zone C du Plan d'exposition au Bruit (PEB)			Zone C et D du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement		X			X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X					X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X					X
	Cinéma	X					X
	Hôtels	X					X
	Autres hébergements touristiques			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X			X	

	Salles d'art et de spectacles		X			X	
	Equipements sportifs		X			X	
	Lieux de culte			X			X
	Autres équipements recevant du public		X			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau	X					X
	Centre de congrès et d'exposition	X					X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X			X

Dans toute la zone et ses secteurs, sont interdits, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols suivants :

- Les installations classées soumises à autorisation
- 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
- Les carrières
- Les décharges
- Le changement de destination des annexes

Dans toute la zone et ses secteurs, sont autorisés sous les conditions suivantes, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition de ne pas nuire à la vocation de la zone, ne pas générer de risques et nuisances pour le voisinage, ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement naturel et urbain et 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 pour la protection de l'environnement existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dispositions spécifiques aux zones concernées par le risque de pollution des sols :

Avant toute ouverture à l'urbanisation ou toute mutation urbaine, une dépollution adaptée des sites BASIAS doit être effectuée.

La construction de bâtiments accueillant des « populations sensibles » (crèches, collèges, lycées, établissement d'hébergement des enfants handicapés) doit être évitée sur les sites pollués, notamment s'il s'agit d'anciens sites industriels, et ce, même dans le cas où les calculs de risques démontreraient l'acceptabilité du projet. (Circulaire interministérielle du 8 février 2017).

Dans la zone B du Plan d'Exposition au Bruit, sont autorisées les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 40 dB(A) (cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe) et sous les conditions suivantes, en application de l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole. Il ne sera autorisé qu'un logement de fonction par activité ;
- Les constructions à usage d'habitation qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit, sont autorisées les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 35 dB(A) (cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe) et sous les conditions suivantes, en application de l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- Les maisons d'habitation individuelle non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole. Il ne sera autorisé qu'un logement de fonction par activité ;
- Les constructions à usage d'habitation qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

Des études acoustiques devront être réalisées sur les bâtiments faisant l'objet d'opérations de réaménagement urbain afin de qualifier plus précisément les nuisances et notamment les situations de multi-exposition.

Pour tout nouveau bâtiment de logement construit en zone C, le recours à au moins trois des solutions suivantes est obligatoire :

- Mise en place d'un matériau poreux ou fibreux en revêtement de façade ;
- Mise en place d'une double peau avec ossature flexible en façade. Celle-ci représente une solution particulièrement efficace sur les fréquences des ondes sonores émises par les avions ;
- Mise en place de protections solaires fixes (casquette, débords de toit) ou manœuvrables (volets, persiennes). Celles-ci possèdent une double fonction thermique et acoustique, en optimisant le rayonnement solaire et en protégeant les logements des nuisances sonores aériennes ;
- Classe d'inertie thermique lourde ou très lourde des logements qui permet de limiter les consommations énergétiques et de stocker la fraîcheur (et donc de limiter l'ouverture des fenêtres et l'exposition aux nuisances sonores)² ;
- Mise en place de dispositifs dédiés à la ventilation nocturne (autres que ventilation naturelle) ;
- Dans le cas de logements dotés d'une VMC, mise en place d'entrées d'air « acoustiques » dans les pièces principales (séjour et chambres). L'indice Dnew(C) (indice à prendre en compte dans les zones proches des aéroports où le bruit aérien est plus important que le bruit routier) devra être le plus élevé possible pour assurer de bonnes performances ;
- Végétalisation des toitures et/ou des murs. Cette technique permet une bonne isolation thermique et acoustique, l'absorption de CO₂ étant réputée pour faire baisser la température locale grâce à l'évaporation et au faible effet albédo (pouvoir de réflexion des rayons solaires) des végétaux ;

² L'inertie et son mode de calcul sont définis par les règles Th-Bat RT2012 : « l'inertie d'un bâtiment (ou d'une zone) est celle du niveau le plus défavorisé d'un point de vue inertie quotidienne ».

- Dans le cas de combles aménagées, mise en place d'un complexe d'isolation associant un isolant souple et un parement dense. La continuité de l'isolation devra être assurée (en pied droit comme en rampant) pour permettre de bonnes performances thermiques et acoustiques.

Un cahier de recommandations d'usages devra être transmis aux futurs occupants des logements en zone C.

Pour tout nouveau projet en situation de multi-exposition au bruit (bruit routier et/ou ferroviaire et bruit aérien), les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit (cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe) :

- Variation des hauteurs et des espacements entre les bâtiments afin de prendre en compte le contexte acoustique. L'espacement entre les bâtiments permet de limiter les effets de réverbération. A l'inverse, dans le cas d'un bruit très localisé, rapprocher les bâtiments les uns des autres est intéressant afin que le bâtiment le plus proche de la source sonore puisse créer un effet de masque ;
- Travail sur la disposition des bâtiments : limiter la surface de façade directement exposée au bruit, implanter les pièces principales du côté des façades protégées du bruit.

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme sont autorisées, les destinations suivantes, sous réserve d'isolation acoustique en façade et en toiture de 35 dBa en zone C du Plan d'Exposition au Bruit et d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 40 dBa en zone B du Plan d'Exposition au Bruit (cf. cahier des recommandations acoustiques en annexe) en application de l'article L. 112-10 du Code de l'urbanisme :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes ;
- Les extensions des constructions à condition qu'elles ne dépassent pas 10 m² de surface de plancher et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la procédure de modification n°1 du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, annexé en pièce 6.4 du dossier de PLU :

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

4.2.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone UB et ses secteurs

Afin d'encourager la mixité sociale, les constructions nouvelles destinées à l'habitation de plus de 10 logements, devront privilégier une majorité de T2/T3/T4. Les T1 ne doivent pas excéder 10%.

Afin d'encourager la mixité fonctionnelle, des linéaires sont délimités sur le règlement graphique. Les dispositions du 2.10 des dispositions générales du présent règlement s'appliquent.

4.2.2 UB 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4.2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de l'unité foncière. En cas de construction destiné au commerce ou à l'artisanat au rez-de-chaussée, l'emprise au sol peut être portée à 70% maximum.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

Hauteur des constructions

Dans la zone UB, hors secteurs UBa, UBb et UBd

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+1 + combles) ;
- 7 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+1) ; pour les toitures terrasses, la hauteur peut être portée à 10 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre par rapport à la voie ou emprise publique. (R+1 + étage en retrait).

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres maximum au faîtage.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la hauteur maximale réglementées ci-dessus :

- Soit l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- Soit l'extension est autorisée avec la même hauteur que la construction existante, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas de dispositions différentes prévues dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation ou inscrites sur le règlement graphique, celles-ci se substituent aux règles correspondantes dans le

règlement écrit. Dans le périmètre de l'OAP n°1 relative au quartier de la gare, la hauteur maximale applicable est celle inscrite à l'OAP.

Dans le secteur UBa

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+5+attique.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la hauteur maximale réglementées ci-dessus :

- Soit l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- Soit l'extension est autorisée avec la même hauteur que la construction existante, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas de dispositions différentes prévues dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation ou inscrites sur le règlement graphique, celles-ci se substituent aux règles correspondantes dans le règlement écrit. Dans le périmètre de l'OAP n°1 relative au quartier de la gare, la hauteur maximale applicable est celle inscrite à l'OAP.

Dans les secteurs UBb, et UBd

La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 4 + attique. La hauteur peut être portée à 19 mètres en cas de toiture à pente comprise entre 35 et 45 degrés, ou en cas de toiture terrasse ou de faible pente (inférieure ou égale à 20 degrés) à condition que le dernier étage soit en retrait.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la hauteur maximale réglementées ci-dessus :

- soit l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit l'extension est autorisée avec la même hauteur que la construction existante, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

Dans le secteur UBf

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2+ comble ou attique.

Implantation des constructions

Dans la zone UB, hors secteur UBa

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

Les autres constructions s'implanteront sur la marge de recul définie sur les documents graphiques pièce 5.2.

En l'absence de marge de recul, 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.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les constructions s'implanteront :

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

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à la limite des voies privées existantes ou à créer.

En cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou inscrites sur le règlement graphique, celles-ci se substituent aux règles correspondantes dans le règlement écrit.

b) Par rapport aux limites séparatives

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

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

Les constructions s'implanteront en retrait des autres limites.

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

- À la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- Au tiers de la hauteur de la façade ($L = H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

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

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

En cas de dispositions différentes prévues dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation ou inscrites sur le règlement graphique, celles-ci se substituent aux règles correspondantes dans le règlement écrit.

c) Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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 :

- La moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- Au tiers de la hauteur de la façade ($L = H/3$), avec un minimum de 4 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UBa

Les principes d'implantation des constructions définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce n°3 du PLU) devront être respectés et notamment les retraits graphiques.

4.2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

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

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. En cas d'aménagement, et d'extension avec ou sans surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tant dans les volumes, matériaux et couleurs.

a) Volume, façades et toitures

Les différentes façades des bâtiments et murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. La teinte doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction et des constructions environnantes.

Les matériaux choisis doivent donner des garanties de bonne conservation et un aspect convenable à la construction.

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

Les volumes des constructions, tout comme les façades et les toitures, doivent être traités avec le plus grand soin, permettant leur intégration dans le tissu urbain existant.

Les balcons et perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

Dans le cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

b) Clôtures

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

En bordure de l'espace public la hauteur totale de la clôture est mesurée à partir du niveau du trottoir que le terrain soit en pente ou non ; en limite séparative la hauteur totale est mesurée à partir du sol naturel de la propriété concernée.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1 mètre d'aspect pierre de pays, ou de matériaux recouverts d'un enduit de la même teinte que les murs de façade de la construction principale, surmonté d'une grille métallique doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portails d'accès voiture devront avoir une largeur comprise entre 3 et 4 m.

Il ne doit exister qu'un seul portail par terrain.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur maçonné d'aspect pierre de pays, ou de matériaux recouverts d'un enduit de la même teinte que les murs de façade de la construction principale ;
- Soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie végétale d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

c) Antennes

Les antennes relais seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visibles possible

Dans le cas d'une installation sur une construction existante : le projet devra être respectueux de l'architecture du bâtiment et le plus discret possible.

Les teintes foncées (selon les situations : noir, gris, vert-gris...) et de finition mate seront à privilégier pour l'ensemble des équipements (antennes, paraboles, boîtiers, pylônes si cela ne peut être évité, etc.), afin de réduire leur perception visuelle.

Si la création d'un pylône ne peut être évitée, sa conception (hauteur, type, etc.) devra être étudiée en tenant compte des caractéristiques du paysage concerné, de manière qu'il soit le plus discret possible.

Si la réalisation d'une construction annexe est nécessaire pour le local technique, son traitement architectural devra permettre une bonne insertion dans son environnement : volume simple, matériaux et couleurs reprenant les codes de l'architecture des bâtiments annexes locaux.

Le pastiche d'éléments naturels (faux arbre, faux rocher, etc.) est à éviter.

En fonction du contexte, si des trames végétales existent, elles peuvent être utilisées comme filtres visuels. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales peuvent être réalisées au cas par cas.

d) Dispositions diverses

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

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

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction nouvelle, non visible sur la façade depuis l'espace public.

Les panneaux solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible

de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

Les gardes corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Patrimoine bâti et paysager à protéger

Les dispositions applicables au patrimoine bâti et paysager à protéger sont indiquées en annexe du présent règlement

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

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

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les énergies renouvelables disponibles sur le territoire et adaptées au projet ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Gestion des déchets

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri. Les conteneurs enterrés sont interdits.

Un local doit être prévu sur le cheminement des habitants pour accueillir les bacs de déchets ménagers accessibles depuis l'extérieur facilitant la manœuvre des bacs. La surface devra être adaptée au nombre de bacs et la géométrie permettra une manœuvre aisée.

Un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance minimum de 70 m par rapport au point de collecte.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m².

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

4.2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve est de 0,2 avec un minimum de 10 % d'espace vert de pleine terre.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.

La plantation d'espèces invasives est proscrite.

La plantation d'espèces allergènes est déconseillée en cas de proximité avec d'autres nuisances telles que la pollution atmosphérique.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement et leurs accès

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Lorsque leur surface excède 250 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

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

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

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

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre, avec une logique de continuité herbacée au sol.

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

Eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités seront traitées avant rejet dans le réseau pluvial de façon à réduire les sources de pollutions (cf. *Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur*).

Sont notamment concernées :

- Les eaux de ruissellement des voiries

- Les eaux pluviales issues des parkings

Les constructions doivent être conçues de manière à éviter la rétention d'eaux stagnantes, notamment par l'aménagement de pentes minimales sur les toitures, y compris les toitures-terrasses, et par la mise en place de dispositifs d'évacuation dimensionnés au regard des précipitations décennales.

Pendant la phase chantier, des dispositifs temporaires de gestion des eaux pluviales doivent être mis en œuvre afin de prévenir la formation de mares ou cuvettes permanentes, en particulier dans les zones à sols argileux ou peu perméables. Ces dispositifs peuvent inclure des systèmes de drainage provisoires, de pompage, de nivellement temporaire ou de bâchage, adaptés à la topographie du terrain et à la nature des sols.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement :

Tout aménagement de surface permettant le stationnement d'au moins 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4.2.2.4 Stationnement

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

	Stationnement des véhicules (norme plancher, sauf disposition contraire)	Stationnement vélo (norme plancher)
Constructions destinées à l'habitation	Périmètre de 500 mètres autour des gares : 1 place par logement minimum Hors périmètre de 500 mètres autour des gares : Construction de plus d'un logement : - 1,7 place par logement minimum Constructions d'un seul logement : 2 places par logement minimum <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et établissements assurant</u>	Logements collectifs jusqu'à 2 pièces principales : surface réservée et aménagée de 0,75 m² par logement, avec 3 m² minimum Logements collectifs de plus de 2 pièces principales : surface réservée et aménagée de 1,5 m² par logement, avec 3 m² minimum Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec une rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.

	<u>l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :</u> Périmètres de 500 mètres autour des gares : 0,5 place par logement minimum Hors périmètres de 500 mètres autour des gares : 1 place par logement minimum Ensemble de 10 logements et plus : 80% minimum des places seront situés en sous-sol.	
Constructions destinées aux bureaux	Périmètre de 500 mètres autour des gares : 1 place maximum par tranche de 100 m² de SdP (norme plafond). Hors périmètre de 500 mètres autour des gares : 1 place minimum par tranche de 55 m² de SdP.	Surface réservée et aménagée de 1,5 m² pour 100 m² de SdP dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.
Constructions destinées aux commerces et activités de service	<u>Constructions à destination de commerce de détail, activités de services et restauration:</u> • 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60m de large, d'au moins 6m de long et 4,20m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). • Surface de vente inférieure à 400 m² : aucune place n'est requise • Surface de vente supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 750 m² : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 400 m² de surface de vente • Surface de vente supérieure ou égale à 750 m² et inférieure à 1 000 m² : minimum 1 place ainsi que 4 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 750 m² de surface de vente • Surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m² : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces	Constructions destinées aux commerces et activités de service de plus de 500 m² : place réservée et aménagée par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.

	paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.	
Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé ci-après : <u>1. Equipements sanitaires et sociaux :</u> Foyers de personnes âgées - Maison de retraite : - Pensionnaires : 5% du nombre de chambres - Visiteurs : 10 % du nombre de chambres - Personnel : 20 % du nombre de chambres Crèches - Halte garderies : - Personnel : 1 place par tranche de 10 berceaux Centres de P.M.I. : - Personnel : 40 % du nombre de personnes employées <u>2. Equipements culturels :</u> Lieux de culte : - 1 place pour 5 personnes. <u>3. Autres équipements (culturels, sportifs...) :</u> Le nombre de places devra correspondre aux besoins générés par l'équipement suivant sa nature, son usage, sa localisation et sa desserte.	1 place pour 10 employés. Etablissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire : - Ecoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. - Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves. - Universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

4.2.3 UB 3 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

4.2.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible (article 682 du Code civil).

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

Les voies nouvelles devront prendre en compte les différents modes de déplacements, notamment les circulations douces (vélo, piétonne).

Les principes de voirie définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce n°4 du PLU, OAP n°1 et OAP n°3) devront être respectés.

4.2.3.2 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées devra, dans le respect des prescriptions du schéma directeur 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.

Tout raccordement au réseau collectif :

- Doit être exécuté en respectant les caractéristiques du réseau et suivant la réglementation en vigueur ;
- Ne doit pas avoir d'impact en termes de charge pour les services publics en général et ceux de la voirie en particulier ;
- Doit s'accompagner de la création d'un regard de visite en limite de propriété sur le domaine public.

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

La déconnexion des eaux pluviales et à minima des pluies courantes du réseau existant est obligatoire :

- en cas d'opération d'extension d'une construction existante ;
- lorsque la superficie du terrain sur lequel se situe l'opération est égale ou supérieur à 1000m².

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la côte altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement et subir un traitement de débouillage, déshuilage afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets

L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations classées.

Energie

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

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

a) Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Il convient en premier lieu de rechercher la limitation de l'imperméabilisation des sols, puis d'utiliser à leur maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols, et enfin, en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.), il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la question des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert, paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espace inondables multifonctionnels).

b) Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

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

En lotissement et opération groupée, les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions et tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et leur point de raccordement au réseau public, situé en limite de propriété.

4.3 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers Ampère, Butte aux oies et Grandes Bornes ; quartiers résidentiels comprenant les logements et équipements, commerces et services qui leurs sont liés.

Cette zone est incluse pour l'essentiel dans le périmètre de la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB). Seule la partie sud de la Butte aux Oies est incluse dans le périmètre de la zone C du (PEB).

4.3.1 UC 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

4.3.1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Zone UC					
		Zone C du Plan d'exposition au Bruit (PEB)			Zone D du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement		X			X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Cinéma			X			X
	Hôtels			X			X
	Autres hébergements touristiques			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X			X	
	Salles d'art et de spectacles		X			X	
	Equipements sportifs		X			X	
	Lieux de culte			X			
	Autres équipements recevant du public		X			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X			X

Dans toute la zone, sont interdits, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols suivants :

- Les installations classées soumises à autorisation
- Les dépôts de toute nature
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les décharges
- Le changement de destination des annexes

Dans toute la zone, sont autorisés, sous les conditions suivantes, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition de ne pas nuire à la vocation de la zone, ne pas générer de risques et nuisances pour le voisinage, ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement naturel et urbain et 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 soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit, sont autorisées les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 35 dB(A) (cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe) et sous les conditions suivantes, en application de l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- Les maisons d'habitation individuelle non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole. Il ne sera autorisé qu'un logement de fonction par activité ;
- Les constructions à usage d'habitation qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

Des études acoustiques devront être réalisées sur les bâtiments faisant l'objet d'opérations de réaménagement urbain afin de qualifier plus précisément les nuisances et notamment les situations de multi-exposition.

Pour tout nouveau bâtiment de logement construit en zone C, le recours à au moins trois des solutions suivantes est obligatoire :

- Mise en place d'un matériau poreux ou fibreux en revêtement de façade ;
- Mise en place d'une double peau avec ossature flexible en façade. Celle-ci représente une solution particulièrement efficace sur les fréquences des ondes sonores émises par les avions ;
- Mise en place de protections solaires fixes (casquette, débords de toit) ou manœuvrables (volets, persiennes). Celles-ci possèdent une double fonction thermique et acoustique, en optimisant le rayonnement solaire et en protégeant les logements des nuisances sonores aérienne ;
- Classe d'inertie thermique lourde ou très lourde des logements qui permet de limiter les consommations énergétiques et de stocker la fraîcheur (et donc de limiter l'ouverture des fenêtres et l'exposition aux nuisances sonores)³ ;
- Mise en place de dispositifs dédiés à la ventilation nocturne (autres que ventilation naturelle).
- Dans le cas de logements dotés d'une VMC, mise en place d'entrées d'air « acoustiques » dans les pièces principales (séjour et chambres). L'indice Dnew(C) (indice à prendre en compte dans les zones proches des aéroports où le bruit aérien est plus important que le bruit routier) devra être le plus élevé possible pour assurer de bonnes performances ;
- Végétalisation des toitures et/ou des murs. Cette technique permet une bonne isolation thermique et acoustique, l'absorption de CO₂ étant réputée pour faire baisser la température locale grâce à l'évaporation et au faible effet albédo (pouvoir de réflexion des rayons solaires) des végétaux ;
- Dans le cas de combles aménagées, mise en place d'un complexe d'isolation associant un isolant souple et un parement dense. La continuité de l'isolation devra être assurée (en pied droit comme en rampant) pour permettre de bonnes performances thermiques et acoustiques ;

Un cahier de recommandations d'usages devra être transmis aux futurs occupants des logements en zone C.

Pour tout nouveau projet en situation de multi-exposition au bruit (bruit routier et/ou ferroviaire et bruit aérien), les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit (cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe) :

- Variation des hauteurs et des espacements entre les bâtiments afin de prendre en compte le contexte acoustique. L'espacement entre les bâtiments permet de limiter les effets de réverbération. A l'inverse, dans le cas d'un bruit très localisé, rapprocher les bâtiments les uns des autres est intéressant afin que le bâtiment le plus proche de la source sonore puisse créer un effet de masque ;
- Travail sur la disposition des bâtiments : limiter la surface de façade directement exposée au bruit, implanter les pièces principales du côté des façades protégées du bruit.

Dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit, sont autorisées les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L112-12 du Code de l'urbanisme (cf. *cahier de recommandations acoustiques en annexe*).

³ L'inertie et son mode de calcul sont définis par les règles Th-Bat RT2012 : « l'inertie d'un bâtiment (ou d'une zone) est celle du niveau le plus défavorisé d'un point de vue inertie quotidienne ».

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, annexé en pièce 6.4 du dossier de PLU :

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

4.3.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Afin d'encourager la mixité fonctionnelle, des linéaires sont délimités sur le règlement graphique. Les dispositions du 2.10 des dispositions générales du présent règlement s'appliquent.

4.3.2 UC 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4.3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de l'unité foncière. En cas de construction destiné au commerce ou à l'artisanat au rez-de-chaussée, l'emprise au sol peut être portée à 80%.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'aménagement et l'extension sans augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+3 soit 12 mètres au faîtage.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la hauteur maximale réglementées ci-dessus :

- Soit l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- Soit l'extension est autorisée avec la même hauteur que la construction existante, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

Implantation des constructions

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 3 mètres.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les constructions s'implanteront :

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

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

b) Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte, voie ou emprise publique. Elles pourront s'implanter sur l'une ou sur les deux limites séparatives si les façades des constructions ne comportent pas d'ouvertures.

Les constructions s'implanteront en retrait des autres limites.

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

- à 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- à 4 mètres si la façade est aveugle.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

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

c) Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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 :

- 10 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 6 mètres si la façade est aveugle.

Si l'une des constructions a une hauteur supérieure à 15m, la distance minimale à respecter entre les deux constructions sera égale à la hauteur de la construction la plus haute. Cette distance pourra être réduite de moitié en cas de façade aveugle.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

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

a) Volume, façades et toitures

Les différentes façades des bâtiments et murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. La teinte doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction et des constructions environnantes.

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

Les matériaux choisis doivent donner des garanties de bonne conservation et un aspect convenable à la construction

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

Les volumes des constructions, tout comme les façades et les toitures, doivent être traités avec le plus grand soin, permettant leur intégration dans le tissu urbain existant.

Dans le cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

b) Clôtures

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

En bordure de l'espace public la hauteur totale de la clôture est mesurée à partir du niveau du trottoir ; en limite séparative la hauteur totale est mesurée à partir du sol naturel de la propriété concernée.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie doublé de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portails d'accès voiture devront avoir une largeur comprise entre 3 et 4 m.

Il ne doit exister qu'un seul portail par terrain.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur maçonné d'aspect pierre de pays, ou de matériaux recouverts d'un enduit de la même teinte que les murs de façade de la construction principale ;
- Soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie végétale d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

c) Antennes

Les antennes relais seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visibles possible

Dans le cas d'une installation sur une construction existante : le projet devra être respectueux de l'architecture du bâtiment et le plus discret possible.

Les teintes foncées (selon les situations : noir, gris, vert-gris...) et de finition mate seront à privilégier pour l'ensemble des équipements (antennes, paraboles, boîtiers, pylônes si cela ne peut être évité, etc.), afin de réduire leur perception visuelle.

Si la création d'un pylône ne peut être évitée, sa conception (hauteur, type, etc.) devra être étudiée en tenant compte des caractéristiques du paysage concerné, de manière qu'il soit le plus discret possible.

Si la réalisation d'une construction annexe est nécessaire pour le local technique, son traitement architectural devra permettre une bonne insertion dans son environnement : volume simple, matériaux et couleurs reprenant les codes de l'architecture des bâtiments annexes locaux.

Le pastiche d'éléments naturels (faux arbre, faux rocher, etc.) est à éviter.

En fonction du contexte, si des trames végétales existent, elles peuvent être utilisées comme filtres visuels. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales peuvent être réalisées au cas par cas.

d) Dispositions diverses

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

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

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction nouvelle, non visible sur la façade depuis l'espace public.

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

Patrimoine bâti et paysager à protéger

Les dispositions applicables au patrimoine bâti et paysager à protéger sont indiquées en annexe du présent règlement

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

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

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les énergies renouvelables disponibles sur le territoire et adaptées au projet ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Gestion des déchets

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri.

Un local doit être prévu sur le cheminement des habitants pour accueillir les bacs de déchets ménagers accessibles depuis l'extérieur facilitant la manœuvre des bacs. La surface devra être adaptée au nombre de bacs et la géométrie permettra une manœuvre aisée.

Un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance minimum de 70 m par rapport au point de collecte.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m².

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

4.3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve est de 0,3 avec un minimum de 20 % d'espace vert de pleine terre.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.

La plantation d'espèces invasives est proscrite.

La plantation d'espèces allergènes est déconseillée en cas de proximité avec d'autres nuisances telles que la pollution atmosphérique.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

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

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

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

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre, avec une logique de continuité herbacée au sol.

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

Eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités seront traitées avant rejet dans le réseau pluvial de façon à réduire les sources de pollutions (cf. *Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur*).

Sont notamment concernées :

- Les eaux de ruissellement des voiries
- Les eaux pluviales issues des parkings

Les constructions doivent être conçues de manière à éviter la rétention d'eaux stagnantes, notamment par l'aménagement de pentes minimales sur les toitures, y compris les toitures-terrasses, et par la mise en place de dispositifs d'évacuation dimensionnés au regard des précipitations décennales.

Pendant la phase chantier, des dispositifs temporaires de gestion des eaux pluviales doivent être mis en œuvre afin de prévenir la formation de mares ou cuvettes permanentes, en particulier dans les zones à sols argileux ou peu perméables. Ces dispositifs peuvent inclure des systèmes de drainage provisoires, de pompage, de nivellement temporaire ou de bâchage, adaptés à la topographie du terrain et à la nature des sols.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement :

Tout aménagement de surface permettant le stationnement d'au moins 10 véhicules, doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4.3.2.4 Stationnement

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

	Stationnement des véhicules (norme plancher)	Stationnement vélo (norme plancher)
Constructions destinées à l'habitation	Construction de plus d'un logement : 1,7 place par logement minimum Construction d'un seul logement : 2 places minimum. <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :</u> 1 place par logement minimum. Ensemble de 10 logements et plus : 80% minimum des places seront situés en sous-sol.	Logements collectifs jusqu'à 2 pièces principales : surface réservée et aménagée de 0,75 m² par logement, avec 3 m² minimum Logements collectifs de plus de 2 pièces principales : surface réservée et aménagée de 1,5 m² par logement, avec 3 m² minimum Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec une rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.
Constructions destinées aux bureaux	1 place minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher (SdP).	Surface réservée et aménagée de 1,5 m² pour 100 m² de SdP dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.
Constructions destinées aux commerces et activités de service	<u>Constructions à destination de restauration dont la SdP est inférieure à 200 m² :</u> 1 place par tranche de 25 m²	Constructions destinées aux commerces et activités de service de plus de 500 m² : place réservée et aménagée par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.
Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé ci-après : <u>1. Equipements sanitaires et sociaux :</u> Foyers de personnes âgées - Maison de retraite : - Pensionnaires : 5% du nombre de chambres - Visiteurs : 10 % du nombre de chambres - Personnel : 20 % du nombre de chambres Crèches - Halte garderies : - Personnel : 1 place par tranche de 10 berceaux Centres de P.M.I. : - Personnel : 40 % du nombre de personnes employées <u>2. Equipements culturels :</u> Lieux de culte : - 1 place pour 5 personnes.	1 place pour 10 employés. Etablissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire : - Ecoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. - Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves. - Universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

	3. Autres équipements (culturels, sportifs...) : Le nombre de places devra correspondre aux besoins générés par l'équipement suivant sa nature, son usage, sa localisation et sa desserte.	
--	---	--

4.3.3 UC 3 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

4.3.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- sauf indication contraire portée au document graphique la largeur des voies doit être de 8 m, les voies de desserte interne pourront être réduites à 6m.
- des adaptations mineures pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres.
- les accès sur les voies ouvertes à la circulation publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées de telle manière que les véhicules de plus de 3.5 T puissent faire demi-tour sans gêne.

4.3.3.2 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées devra, dans le respect des prescriptions du schéma directeur 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.

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.

Tout raccordement au réseau collectif :

- Doit être exécuté en respectant les caractéristiques du réseau et suivant la réglementation en vigueur ;
- Ne doit pas avoir d'impact en termes de charge pour les services publics en général et ceux de la voirie en particulier ;
- Doit s'accompagner de la création d'un regard de visite en limite de propriété sur le domaine public.

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

La déconnexion des eaux pluviales et à minima des pluies courantes du réseau existant est obligatoire :

- en cas d'opération d'extension d'une construction existante ;
- lorsque la superficie du terrain sur lequel se situe l'opération est égale ou supérieur à 1000m².

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la côte altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement et subir un traitement de débouillage, déshuilage afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets

L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations classées.

Energie

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

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

a) Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Il convient en premier lieu de rechercher la limitation de l'imperméabilisation des sols, puis d'utiliser à leur maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols, et enfin, en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.), il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la question des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert, paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espace inondables multifonctionnels).

b) Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

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

En lotissement et opération groupée, les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions et tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et leur point de raccordement au réseau public, situé en limite de propriété.

4.4 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

La zone UD correspond au périmètre d'étude du projet pôle gare de Goussainville, à l'exception des parcelles destinées à recevoir du logement qui sont traitées au sein d'un secteur spécifique de la zone UB, le secteur UBa concerné par le secteur d'opérations A du Contrat de Développement Territorial.

Cette zone est incluse pour l'essentiel dans le périmètre de la zone B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).

4.4.1 UD 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

4.4.1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Zone UD					
		Zone B du Plan d'exposition au Bruit (PEB)			Zone C du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement			X		X	
	Hébergement			X		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X			X	
	Restauration		X			X	
	Commerce de gros		X			X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X			X	
	Cinéma		X			X	
	Hôtels		X			X	
	Autres hébergements touristiques		X			X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X			X	
	Salles d'art et de spectacles		X			X	
	Equipements sportifs		X			X	
	Lieux de culte			X			X
	Autres équipements recevant du public		X			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau		X			X	
	Centre de congrès et d'exposition		X			X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			X		

Dans toute la zone sont interdits, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols suivants :

- Les installations classées soumises à autorisation
- 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
- Les carrières
- Les décharges
- Le changement de destination des annexes
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Dans toute la zone sont autorisées, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 40 dBa en zone B du Plan d'Exposition au Bruit et de 35 dBa en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (*cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe*) et sous les conditions suivantes, en application de l'article L. 112-12 du Code de l'urbanisme.

Dans toute la zone sont autorisés, sous les conditions suivantes, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition de ne pas nuire à la vocation de la zone, ne pas générer de risques et nuisances pour le voisinage, ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement naturel et urbain et 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 pour la protection de l'environnement existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, annexé en pièce 6.4 du dossier de PLU :

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

4.4.1.2 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Afin d'encourager la mixité fonctionnelle, des linéaires sont délimités sur le règlement graphique. Les dispositions du 2.10 des dispositions générales du présent règlement s'appliquent.

4.4.2 UD 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4.4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de l'unité foncière. En cas de construction destinée au commerce ou à l'artisanat au rez-de-chaussée, l'emprise au sol peut être portée à 90% maximum pour les commerces à rez-de-chaussée, calculée au prorata des surfaces commerciales.

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

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+5+attique.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la hauteur maximale réglementées ci-dessus :

- soit l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit l'extension est autorisée avec la même hauteur que la construction existante, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En cas de dispositions différentes prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou inscrites sur le règlement graphique, celles-ci se substituent aux règles correspondantes dans le règlement écrit. Dans le périmètre de l'OAP n°1 relative au quartier de la gare, la hauteur maximale applicable est celle inscrite à l'OAP.

Implantation des constructions

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

Sur les axes majeurs (avenue Albert Sarraut, rue Clément et Lucien Mathéron) :

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

Les autres constructions s'implanteront sur la marge de recul définie sur les documents graphiques pièce 5.2.

En l'absence de marge de recul 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. Un retrait pourra être autorisé pour des motifs architecturaux sans pouvoir excéder 1,50 m de profondeur.

Sur les autres voies :

Il n'est pas fixé de règles.

En cas de dispositions différentes prévues dans les Orientation d'Aménagement et de Programmation ou inscrites sur le règlement graphique, celles-ci se substituent aux règles correspondantes dans le règlement écrit.

b) Par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre. Les constructions s'implanteront sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte, voie ou emprise publique.

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait des autres limites.

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

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

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

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

c) Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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 :

- la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L = H/2$), avec un minimum de 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

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

4.4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

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

a) Volume, façades et toitures

Les constructions principales tout comme les annexes isolées seront traitées avec le plus grand soin et en harmonie entre elles en présentant une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Les volumes des constructions, tout comme les façades et les toitures, doivent être simples, homogènes, permettant leur intégration dans le tissu urbain existant.

Dans le cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

b) Clôtures

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

En bordure de l'espace public la hauteur totale de la clôture est mesurée à partir du niveau du trottoir ; en limite séparative la hauteur totale est mesurée à partir du sol naturel de la propriété concernée.

Les toitures seront traitées avec le plus grand soin et seront compatibles avec les orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N°1 « pôle gare » (*pièce n°4 du PLU*).

c) Antennes

Les antennes relais seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visibles possible

Dans le cas d'une installation sur une construction existante : le projet devra être respectueux de l'architecture du bâtiment et le plus discret possible.

Les teintes foncées (selon les situations : noir, gris, vert-gris...) et de finition mate seront à privilégier pour l'ensemble des équipements (antennes, paraboles, boîtiers, pylônes si cela ne peut être évité, etc.), afin de réduire leur perception visuelle.

Si la création d'un pylône ne peut être évitée, sa conception (hauteur, type, etc.) devra être étudiée en tenant compte des caractéristiques du paysage concerné, de manière qu'il soit le plus discret possible.

Si la réalisation d'une construction annexe est nécessaire pour le local technique, son traitement architectural devra permettre une bonne insertion dans son environnement : volume simple, matériaux et couleurs reprenant les codes de l'architecture des bâtiments annexes locaux.

Le pastiche d'éléments naturels (faux arbre, faux rocher, etc.) est à éviter.

En fonction du contexte, si des trames végétales existent, elles peuvent être utilisées comme filtres visuels. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales peuvent être réalisées au cas par cas.

d) Dispositions diverses

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

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

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction nouvelle, non visible sur la façade depuis l'espace public.

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

Les gardes corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Patrimoine bâti et paysager à protéger

Les dispositions applicables au patrimoine bâti et paysager à protéger sont indiquées en annexe du présent règlement

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

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

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les énergies renouvelables disponibles sur le territoire et adaptées au projet ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Gestion des déchets

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri.

Il pourra être réduit ponctuellement à 2 conteneurs enterrés (ordures ménagères résiduelles, emballage) car la production de déchets de verre est moindre. Ces dispositifs doivent être situés à moins de 70 m des entrées des immeubles de logements et accessible par la benne de collecte (avec un maximum de 5 m entre l'axe du camion de collecte et l'axe du conteneur enterré).

S'il n'est pas possible d'implanter les conteneurs enterrés, un local doit être prévu sur le cheminement des habitants pour accueillir les bacs de déchets ménagers accessibles depuis l'extérieur facilitant la manœuvre des bacs. La surface devra être adaptée au nombre de bacs et la géométrie permettra une manœuvre aisée.

Dans tous les cas, un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance minimum de 70 m par rapport au point de collecte.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m².

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

4.4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve est de 0,2 avec un minimum de 10 % d'espaces verts de pleine terre.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.

La plantation d'espèces invasives est proscrite.

La plantation d'espèces allergènes est déconseillée en cas de proximité avec d'autres nuisances telles que la pollution atmosphérique.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

Il n'est pas fixé de règle.

Eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités seront traitées avant rejet dans le réseau pluvial de façon à réduire les sources de pollutions (*cf. Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur*).

Sont notamment concernées :

- Les eaux de ruissellement des voiries
- Les eaux pluviales issues des parkings

Les constructions doivent être conçues de manière à éviter la rétention d'eaux stagnantes, notamment par l'aménagement de pentes minimales sur les toitures, y compris les toitures-terrasses, et par la mise en place de dispositifs d'évacuation dimensionnés au regard des précipitations décennales.

Pendant la phase chantier, des dispositifs temporaires de gestion des eaux pluviales doivent être mis en œuvre afin de prévenir la formation de mares ou cuvettes permanentes, en particulier dans les zones à sols argileux ou peu perméables. Ces dispositifs peuvent inclure des systèmes de drainage provisoires, de pompage, de nivellement temporaire ou de bâchage, adaptés à la topographie du terrain et à la nature des sols.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement :

Tout aménagement de surface permettant le stationnement d'au moins 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4.4.2.4 Stationnement

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

	Stationnement des véhicules (norme plancher, sauf disposition contraire)	Stationnement vélo (norme plancher)
Constructions destinées à l'habitation	Périmètre de 500 mètres autour des gares : 1 place par logement minimum Hors périmètre de 500 mètres autour des gares : Construction de plus d'un logement : - 1,7 place par logement minimum Constructions d'un seul logement : 2 places par logement minimum <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :</u> Périmètres de 500 mètres autour des gares : 0,5 place par logement minimum Hors périmètres de 500 mètres autour des gares : 1 place par logement minimum Ensemble de 10 logements et plus : 80% minimum des places seront situés en sous-sol.	Logements collectifs jusqu'à 2 pièces principales : surface réservée et aménagée de 0,75 m² par logement, avec 3 m² minimum Logements collectifs de plus de 2 pièces principales : surface réservée et aménagée de 1,5 m² par logement, avec 3 m² minimum Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec une rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.

Constructions destinées aux bureaux	Périmètre de 500 mètres autour des gares : 1 place maximum par tranche de 100 m² de SdP (norme plafond). Hors périmètre de 500 mètres autour des gares : 1 place minimum par tranche de 55 m² de SdP.	Surface réservée et aménagée de 1,5 m² pour 100 m² de SdP dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.
Constructions destinées aux commerces et activités de service	<u>Constructions à destination de commerce de détail et activités de service :</u> • 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60m de large, d'au moins 6m de long et 4,20m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). • Surface de vente inférieure à 400 m² : aucune place n'est requise • Surface de vente supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 750 m² : minimum 1 place ainsi que 2 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 400 m² de surface de vente • Surface de vente supérieure ou égale à 750 m² et inférieure à 1 000 m² : minimum 1 place ainsi que 4 places supplémentaires par tranche de 100 m² entamée à partir de 750 m² de surface de vente • Surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m² : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des constructions affectées au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.	Constructions destinées aux commerces et activités de service de plus de 300 m² : place réservée et aménagée par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.

Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics		1 place pour 10 employés. Etablissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire : - Ecoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. - Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves. - Universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants.
--	--	---

4.4.3 UD 3 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

4.4.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- Sauf indication contraire portée au document graphique la largeur des voies doit être de 8 m ;
- Des adaptations mineures pourront être accordées afin d'éviter l'abattage des arbres ;
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale ;
- Les voies en impasse desservant plusieurs unités foncières doivent être aménagées de telle manière que les véhicules de plus de 3.5 T puissent faire demi-tour sans gêne ;

Les voies nouvelles devront prendre en compte les différents modes de déplacements, notamment les circulations douces (vélo, piétonne).

4.4.3.2 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées devra, dans le respect des prescriptions du schéma directeur 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.

Tout raccordement au réseau collectif :

- Doit être exécuté en respectant les caractéristiques du réseau et suivant la réglementation en vigueur ;
- Ne doit pas avoir d'impact en termes de charge pour les services publics en général et ceux de la voirie en particulier ;
- Doit s'accompagner de la création d'un regard de visite en limite de propriété sur le domaine public.

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

La déconnexion des eaux pluviales et à minima des pluies courantes du réseau existant est obligatoire :

- en cas d'opération d'extension d'une construction existante ;
- lorsque la superficie du terrain sur lequel se situe l'opération est égale ou supérieure à 1000m².

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement et subir un traitement de débouage, déshuilage afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets

L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations classées.

Energie

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

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

a) Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Il convient en premier lieu de rechercher la limitation de l'imperméabilisation des sols, puis d'utiliser à leur maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols, et enfin, en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.), il doit être visé l'absence de rejet au réseau à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la question des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert, paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espace inondables multifonctionnels).

b) Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

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

4.5 DISPOSITIONS PROPRE A LA ZONE UG

La zone UG correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui couvrent une grande partie du territoire urbanisé de la commune. La zone UG reprend le périmètre de l'ancienne zone UG du POS ainsi que la quasi-totalité du périmètre de l'ancienne ZAC des Demoiselles.

Cette zone est située en zone B, C et D du PEB, ainsi qu'en dehors du périmètre couvert par celui-ci.

4.5.1 UG 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

4.5.1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Zone UG					
		Zone B du Plan d'exposition au Bruit (PEB)			Zone C et D du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement		X			X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Cinéma			X			X
	Hôtels			X			X
	Autres hébergements touristiques			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X			X	
	Salles d'art et de spectacles		X			X	
	Equipements sportifs		X			X	
	Lieux de culte		X			X	
	Autres équipements recevant du public		X			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X			X

Dans toute la zone sont interdits, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols suivants :

- Les installations classées soumises à autorisation, à déclaration et à enregistrement
- Les dépôts de toute nature
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les décharges
- Le changement de destination des annexes

Dans toute la zone est autorisée une annexe à la construction principale par unité foncière, à condition qu'elle n'excède pas 9 m² d'emprise au sol.

Dans la zone B du Plan d'Exposition au Bruit, sont autorisées les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 40 dB(A) (cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe) et sous les conditions suivantes, en application de l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 3 ans.

Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit, sont autorisées les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 35 dB(A) (cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe) et sous les conditions suivantes, en application de l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme :

- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- Les maisons d'habitation individuelle non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole. Il ne sera autorisé qu'un logement de fonction par activité ;
- Les constructions à usage d'habitation qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 3 ans.

Dans la zone D du Plan d'Exposition au Bruit, sont autorisées les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme (cf. *cahier de recommandations acoustiques en annexe*), et sous les conditions suivantes, en application de l'article L. 112-12 du code de l'urbanisme :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre depuis moins de 3 ans

Des études acoustiques devront être réalisées sur les bâtiments faisant l'objet d'opérations de réaménagement urbain afin de qualifier plus précisément les nuisances et notamment les situations de multi-exposition.

Pour tout nouveau bâtiment de logement construit en zone C, le recours à au moins trois des solutions suivantes est obligatoire :

- Mise en place d'un matériau poreux ou fibreux en revêtement de façade ;
- Mise en place d'une double peau avec ossature flexible en façade. Celle-ci représente une solution particulièrement efficace sur les fréquences des ondes sonores émises par les avions ;
- Mise en place de protections solaires fixes (casquette, débords de toit) ou manœuvrables (volets, persiennes). Celles-ci possèdent une double fonction thermique et acoustique, en optimisant le rayonnement solaire et en protégeant les logements des nuisances sonores aériennes ;
- Classe d'inertie thermique lourde ou très lourde des logements qui permet de limiter les consommations énergétiques et de stocker la fraîcheur (et donc de limiter l'ouverture des fenêtres et l'exposition aux nuisances sonores)⁴ ;
- Mise en place de dispositifs dédiés à la ventilation nocturne (autres que ventilation naturelle) ;
- Dans le cas de logements dotés d'une VMC, mise en place d'entrées d'air « acoustiques » dans les pièces principales (séjour et chambres). L'indice Dnew(C) (indice à prendre en compte dans les zones proches des aéroports où le bruit aérien est plus important que le bruit routier) devra être le plus élevé possible pour assurer de bonnes performances ;
- Végétalisation des toitures et/ou des murs. Cette technique permet une bonne isolation thermique et acoustique, l'absorption de CO₂ étant réputée pour faire baisser la température locale grâce à l'évaporation et au faible effet albédo (pouvoir de réflexion des rayons solaires) des végétaux ;
- Dans le cas de combles aménagés, mise en place d'un complexe d'isolation associant un isolant souple et un parement dense. La continuité de l'isolation devra être assurée (en pied droit comme en rampant) pour permettre de bonnes performances thermiques et acoustiques.

Un cahier de recommandations d'usages devra être transmis aux futurs occupants des logements en zone C.

Pour tout nouveau projet en situation de multi-exposition au bruit (bruit routier et/ou ferroviaire et bruit aérien), les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit (cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe) :

- Variation des hauteurs et des espacements entre les bâtiments afin de prendre en compte le contexte acoustique. L'espacement entre les bâtiments permet de limiter les effets de réverbération. A l'inverse, dans le cas d'un bruit très localisé, rapprocher les bâtiments les uns des autres est intéressant afin que le bâtiment le plus proche de la source sonore puisse créer un effet de masque ;

⁴ L'inertie et son mode de calcul sont définis par les règles Th-Bat RT2012 : « l'inertie d'un bâtiment (ou d'une zone) est celle du niveau le plus défavorisé d'un point de vue inertie quotidienne ».

- Travail sur la disposition des bâtiments : limiter la surface de façade directement exposée au bruit, implanter les pièces principales du côté des façades protégées du bruit.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, annexé en pièce 6.4 du dossier de PLU :

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

4.5.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération ayant pour objet la création d'un seul logement, la taille minimale de ce logement sera de 50m².

Pour toute opération ayant pour objet la création de plus d'un logement, la moitié des logements aura une taille minimale de 40m² et l'autre moitié aura une taille minimale de 60m².

4.5.2 UG 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4.5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de l'unité foncière (hors annexe à l'habitation).

L'emprise au sol des annexes est limitée à 9m² par unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+1 + combles)
- 7 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+1).

La hauteur des annexes comportant une toiture monopente est fixée à 2,6m maximum au faîtage avec une pente de 10%.

La hauteur des annexes comportant une toiture terrasse est fixée à 2,20m maximum à l'acrotère.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la hauteur maximale réglementées ci-dessus :

- soit l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit l'extension est autorisée avec la même hauteur que la construction existante.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics, et pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers.

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront en retrait des voies et emprises publiques avec un minimum de 6 mètres.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les constructions s'implanteront :

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

Les constructions à destination d'habitation s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible de 18 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible se mesure dans une bande de 18 mètres par rapport à l'une ou à l'autre des deux voies. Sur l'autre voie, les constructions devront s'aligner aux constructions voisines tout en respectant un minimum de 3 mètres de retrait.

Au-delà de la bande constructible de 18 mètres sont seulement autorisés :

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation d'ores et déjà située au-delà de la bande constructible dans la limite de 20% de la surface de plancher de la construction ;
- Les annexes (une seule par unité foncière) ;
- Les terrasses non couvertes dans le prolongement de la construction existante ;
- Les piscines de plein air.

b) Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins une des deux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte.

La marge de recul sera au moins égale à :

- 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte des jours de souffrance.

Les annexes à la construction principale n'excédant pas 9m² de surface de plancher s'implanteront sur la limite séparative.

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

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul de 3 mètres minimum au droit des limites séparatives. Cette marge est portée à 5 mètres minimum lorsque leur surface excède 50 m² (surface d'eau et plage incluses).

Les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum au droit des limites séparatives.

c) Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit respecter les règles suivantes :

- En cas de façade(s) avec baie(s) : la distance doit être au moins égale à 4 mètres ;
- En cas de façade sans baie : la distance doit être au moins égale à 2,5 mètres ;
- La distance minimale entre une construction principale et une annexe est de 1,5 mètres.

4.5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

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

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU. En cas d'aménagement, et d'extension avec ou sans surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tant dans les volumes, matériaux et couleurs.

Dans les opérations groupées :

a) Façades

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les ravalements seront réalisés avec l'aspect de la construction d'origine ; les nouveaux percements respecteront les proportions des percements d'origine du premier permis de construire.

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

b) Toitures

Les toitures devront être restaurées conformément aux toitures d'origine.

Les toitures des extensions seront identiques à celles des bâtiments originels du premier permis de construire à l'exception des vérandas et des projets d'architecture contemporaine valorisant la construction existante.

Des extensions en toitures- terrasses pourront être autorisées s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine valorisant la construction étendue.

c) Clôtures

En bordure des voies et des espaces publics :

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

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage,
- soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie végétale
- soit d'un mur plein de 2m maximum

Hors opérations groupées :

a) Façades

Les différentes façades des bâtiments et murs de clôtures, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. La teinte doit s'harmoniser avec l'environnement de la construction et des constructions environnantes.

Les matériaux choisis doivent donner des garanties de bonne conservation et un aspect convenable à la construction.

Les percements des différents niveaux seront bien composés en façades afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides et devront être alignés verticalement. Les garde-corps et ferronneries seront traités avec la plus grande simplicité. Les garde-corps ajourés seront en métal ou en bois.

Les balcons et perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

En cas de nouvelle construction ou de nouvel aménagement d'un garage, la largeur de l'ouverture sur le bâti sera de 4 mètres.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales auront des pentes comprises entre 35° et 45° à l'exception des projets d'architecture contemporaine valorisant la construction existante. Les toitures des annexes n'excédant pas 9m² et situées en dehors de la bande constructible pourront être monopente ou en terrasse. En cas de toiture à pente, l'égout du toit ne devra pas se situer sur la limite séparative.

En cas de projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles, les toitures-terrasses végétalisées seront autorisées sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement à l'existant. Les toitures des extensions seront identiques à celle de la construction existante à l'exception des projets d'architecture contemporaine valorisant la construction existante.

Des extensions en toitures-terrasses pourront être autorisées s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine valorisant la construction étendue.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ;
- soit par des ouvertures contenues dans le pan 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. Un même pan de toiture ne pourra avoir qu'une seule rangée de châssis. Il ne pourra y avoir plus de châssis de toit que de baies en façade.

Ces ouvertures seront implantées en respectant les mêmes verticales que celles des baies des étages inférieurs.

c) Clôtures

En bordure des voies et des espaces publics :

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres. La hauteur totale de la clôture est mesurée à partir du niveau du trottoir.

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1m, d'aspect pierre de pays, ou de matériaux recouverts d'un enduit, surmonté d'une grille, de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical ou horizontal à claire-voie doublé ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

La clôture peut comprendre un mur ou muret technique, permettant l'intégration des coffrets techniques adossé au pilier du portail ou portillon d'accès sur la parcelle.

Les portes et portails seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. Un seul portail par unité foncière est autorisé ; la largeur du portail sera de 3 mètres minimum.

Pour les parcelles traversantes donnant sur deux voies, il sera autorisé un portail sur chacune des voies.

En limite séparative :

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2,20 mètres. La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel de la propriété concernée, même en cas de terrain en pente.

Les clôtures seront constituées :

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

Les matériaux n'étant pas destinés à être apparents devront être peints ou recouverts d'un enduit.

Dans et hors opérations groupées

a) Antennes

Les antennes relais seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visibles possible

Dans le cas d'une installation sur une construction existante : le projet devra être respectueux de l'architecture du bâtiment et le plus discret possible.

Les teintes foncées (selon les situations : noir, gris, vert-gris...) et de finition mate seront à privilégier pour l'ensemble des équipements (antennes, paraboles, boîtiers, pylônes si cela ne peut être évité, etc.), afin de réduire leur perception visuelle.

Si la création d'un pylône ne peut être évitée, sa conception (hauteur, type, etc.) devra être étudiée en tenant compte des caractéristiques du paysage concerné, de manière qu'il soit le plus discret possible.

Si la réalisation d'une construction annexe est nécessaire pour le local technique, son traitement architectural devra permettre une bonne insertion dans son environnement : volume simple, matériaux et couleurs reprenant les codes de l'architecture des bâtiments annexes locaux.

Le pastiche d'éléments naturels (faux arbre, faux rocher, etc.) est à éviter.

En fonction du contexte, si des trames végétales existent, elles peuvent être utilisées comme filtres visuels. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales peuvent être réalisées au cas par cas.

b) Dispositions diverses

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

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

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction nouvelle, non visible sur la façade depuis l'espace public.

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

Patrimoine bâti et paysager à protéger

Les dispositions applicables au patrimoine bâti et paysager à protéger sont indiquées en annexe du présent règlement

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

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

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les énergies renouvelables disponibles sur le territoire et adaptées au projet ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Gestion des déchets

Toute opération de plus d'un logement doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri.

Un local doit être prévu sur le cheminement des habitants pour accueillir les bacs de déchets ménagers accessibles depuis l'extérieur facilitant la manœuvre des bacs. La surface devra être adaptée au nombre de bacs et la géométrie permettra une manœuvre aisée.

Un local réservé aux encombrants sera réalisé à une distance minimum de 70 m par rapport au point de collecte.

Pour tout projet, un emplacement devra être prévu pour permettre la mise en place d'un système de compostage bio déchets (individuel et/ou collectif) à l'exception des constructions dont la surface de plancher est inférieure à 170 m².

Ces prescriptions s'appliqueront aux bâtiments réhabilités si la configuration des locaux le permet.

Les autres constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

4.5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve est de 0,5 avec un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre.

Le coefficient de biotope minimum fixé pour les opérations d'extension est de 0,4 avec un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre.

En limite de zone agricole (zone A) ou de zone naturelle (zone N), le pourcentage de pleine terre minimum fixé pour chaque opération de construction neuve est de 40 %.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 50 m² de la superficie des espaces.

La plantation d'espèces invasives est proscrite.

La plantation d'espèces allergènes est déconseillée en cas de proximité avec d'autres nuisances telles que la pollution atmosphérique.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

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

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

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

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre, avec une logique de continuité herbacée au sol.

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

Eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités seront traitées avant rejet dans le réseau pluvial de façon à réduire les sources de pollutions (cf. *Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur*).

Sont notamment concernées :

- Les eaux de ruissellement des voiries
- Les eaux pluviales issues des parkings

Les constructions doivent être conçues de manière à éviter la rétention d'eaux stagnantes, notamment par l'aménagement de pentes minimales sur les toitures, y compris les toitures-terrasses, et par la mise en place de dispositifs d'évacuation dimensionnés au regard des précipitations décennales.

Pendant la phase chantier, des dispositifs temporaires de gestion des eaux pluviales doivent être mis en œuvre afin de prévenir la formation de mares ou cuvettes permanentes, en particulier dans les zones à sols argileux ou peu perméables. Ces dispositifs peuvent inclure des systèmes de drainage provisoires, de pompage, de nivellement temporaire ou de bâchage, adaptés à la topographie du terrain et à la nature des sols.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement :

Tout aménagement de surface permettant le stationnement d'au moins 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Clôtures

En limite de zone agricole (zone A) ou de zone naturelle (zone N), toute nouvelle clôture ou nouveau portail devra être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. La clôture pourra présenter une ouverture de 15 cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

Les portails présenteront en bas de portail une ouverture de 15 cm de haut sur toute leur longueur.

L'ajout d'écrans opaques est interdit sur toutes les clôtures ; seul le doublage par des écrans ajourés qui n'obérera pas les passages de la petite faune est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

4.5.2.4 Stationnement

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (dans un rayon de 300 mètres), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

	Stationnement des véhicules (norme plancher)	Stationnement vélo (norme plancher)
Constructions destinées à l'habitation	Périmètre de 500 mètres autour des gares : 1 place par logement minimum Hors périmètre de 500 mètres autour des gares : 2 places par logement minimum. Toute nouvelle création de logement entraîne la création de places supplémentaires. <u>Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :</u> Périmètres de 500 mètres autour des gares : 0,5 place par logement minimum Hors périmètres de 500 mètres autour des gares : 1 place par logement minimum	Logements collectifs à partir de 2 logements : création d'un local vélo de 3m² minimum par logement. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec une rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.
Constructions et installations	Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé ci-après :	1 place pour 10 employés.

nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics	<u>1. Equipements sanitaires et sociaux :</u> Foyers de personnes âgées - Maison de retraite : - Pensionnaires : 5% du nombre de chambres - Visiteurs : 10 % du nombre de chambres - Personnel : 20 % du nombre de chambres Crèches - Halte garderies : - Personnel : 1 place par tranche de 10 berceaux Centres de P.M.I. : - Personnel : 40 % du nombre de personnes employées <u>2. Equipements culturels :</u> Lieux de culte : - 1 place pour 5 personnes. <u>3. Autres équipements (culturels, sportifs...) :</u> Le nombre de places devra correspondre aux besoins générés par l'équipement suivant sa nature, son usage, sa localisation et sa desserte.	Etablissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire : - Ecoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. - Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves. - Universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants.
---	--	--

4.5.3 UG 3 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

4.5.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

Aucun accès ne peut se faire au droit d'un arbre d'alignement figurant sur l'espace public, sauf en cas d'impossibilité technique.

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

Un accès particulier ne peut desservir qu'une unité foncière et doit présenter une emprise de 3,50 mètres minimum. Les ouvertures de garage ne sont autorisées que sur la façade principale de la construction. Les ouvertures de garage sur pignon sont interdites.

4.5.3.2 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau. Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées devra, dans le respect des prescriptions du schéma directeur 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.

Tout raccordement au réseau collectif :

- Doit être exécuté en respectant les caractéristiques du réseau et suivant la réglementation en vigueur ;
- Ne doit pas avoir d'impact en termes de charge pour les services publics en général et ceux de la voirie en particulier ;
- Doit s'accompagner de la création d'un regard de visite en limite de propriété sur le domaine public.

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

La déconnexion des eaux pluviales et à minima des pluies courantes du réseau existant est obligatoire :

- en cas d'opération d'extension d'une construction existante ;
- lorsque la superficie du terrain sur lequel se situe l'opération est égale ou supérieur à 1000m².

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la côte altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les

caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement et subir un traitement de débouillage, déshuilage afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets.

Energie

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

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

a) Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Il convient en premier lieu de rechercher la limitation de l'imperméabilisation des sols, puis d'utiliser à leur maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols, et enfin, en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.), il doit être visé l'absence de rejet au réseau à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la question des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert, paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espace inondables multifonctionnels).

b) Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

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

4.6 DISPOSITIONS PROPRE A LA ZONE UI

La zone UI correspond aux zones d'activités. Elle a vocation à accueillir des activités économiques qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain traditionnel en raison de leur type d'activité et/ou de leur taille, de leur nature, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées.

Cette zone se situe en zone A, B et C du Plan d'Exposition au Bruit.

La zone UI compte quatre secteurs dans lesquels les destinations des constructions autorisées sont différentes :

- Le secteur UIa qui correspond à la zone d'activité du Pied de Fer, en interface avec le secteur commercial des Olympiades et la RD47 ;
- Le secteur UIb qui correspond au parc d'activité Charles de Gaulle, au sud de la voie ferrée ;
- Le secteur UIc correspondant à la ZAE du Pont de la Brèche, au sud-ouest ;
- Le secteur UId qui correspond à des secteurs d'activités commerciales autour du carrefour de l'Europe et du centre commercial des Olympiades.

La zone est couverte pour partie par une servitude de périmètre d'attente au titre du 5° de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

4.6.1 UI 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

4.6.1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Zone UI		
		Zones A, B et C du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Destinations	Sous-destinations	Secteur UIa			Secteur UIb		
		Zones B et C du Plan d'exposition au Bruit (PEB)			Zone B du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement			X			X
	Hébergement			X			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X

	Commerce de gros		X		X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X		X	
	Cinéma			X			X
	Hôtels			X			X
	Autres hébergements touristiques			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X			X	
	Salles d'art et de spectacles		X			X	
	Equipements sportifs		X			X	
	Lieux de culte			X			X
	Autres équipements recevant du public		X			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X			X	
	Entrepôt		X			X	
	Bureau		X			X	
	Centre de congrès et d'exposition		X			X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X			X	

Destinations	Sous-destinations	Secteur Ulc			Secteur Uld		
		Zones B et C du Plan d'exposition au Bruit (PEB)			Zone B du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement			X		X	
	Hébergement			X		X	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X	X		
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros		X		X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X		X	
	Cinéma			X	X		
	Hôtels			X			X
	Autres hébergements touristiques			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X			X	
	Salles d'art et de spectacles		X			X	
	Equipements sportifs		X			X	
	Lieux de culte			X			X
	Autres équipements recevant du public		X			X	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		X			X	
	Entrepôt		X		X		
	Bureau		X		X		
	Centre de congrès et d'exposition		X			X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X			X	

Dans toute la zone, sont interdits, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols suivants :

- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les décharges
- Le changement de destination des annexes

Dans toute la zone, sont autorisés, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols suivants, sous réserve des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme (cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe) et sous les conditions suivantes le cas échéant :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou technique
- La création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à déclaration ou à enregistrement, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations

Dispositions spécifiques aux zones concernées par le risque de pollution des sols :

Avant toute ouverture à l'urbanisation ou toute mutation urbaine, une dépollution adaptée des sites BASIAS doit être effectuée.

La construction de bâtiments accueillant des « populations sensibles » (crèches, collèges, lycées, établissement d'hébergement des enfants handicapés) doit être évitée sur les sites pollués, notamment s'il s'agit d'anciens sites industriels, et ce, même dans le cas où les calculs de risques démontreraient l'acceptabilité du projet. (Circulaire interministérielle du 8 février 2017).

Dans le secteur U1a, sont autorisées les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 40 dBa en zone B du Plan d'Exposition au Bruit et de 35 dBa en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (cf. *cahier de recommandations acoustiques en annexe*), en application de l'article L. 112-12 du Code de l'urbanisme.

Dans le secteur U1a, U1b et U1d sont aussi autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à enregistrement à condition de ne pas nuire à la vocation de la zone, ne pas générer de risques et nuisances pour le voisinage, ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement naturel et urbain et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

Dans le secteur U1b, sont autorisées les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 45 dBa en zone A du Plan d'Exposition au Bruit et de 40 dBa en zone B du Plan d'Exposition au Bruit (cf. *cahier de recommandations acoustiques en annexe*), en application de l'article L. 112-12 du Code de l'urbanisme.

Dans le secteur U1c, sont autorisées les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 40 dBa en zone B du Plan d'Exposition au Bruit (*cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe*), en application de l'article L. 112-12 du Code de l'urbanisme ainsi que :

- L'habitation à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions destinées à l'industrie
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, annexé en pièce 6.4 du dossier de PLU :

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

Dans le secteur U1d sont autorisées les constructions à destination d'habitation à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions destinées à l'industrie.

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Sont interdites toutes opérations d'aménagement, de construction ou d'extension des constructions existantes ayant pour but de créer de la surface de plancher ou de modifier l'aspect extérieur de la construction, 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.

Sont cependant autorisées, les destinations suivantes, sous réserve d'isolation acoustique en façade et en toiture de 35 dBa en zone C du Plan d'Exposition au Bruit et d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 40 dBa en zone B du Plan d'Exposition au Bruit (*cf. cahier des recommandations acoustiques en annexe*) en application de l'article L. 112-10 du Code de l'urbanisme :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes ;
- Les extensions des constructions à condition qu'elles ne dépassent pas 10 m² de surface de plancher et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la procédure de modification n°1 du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

4.6.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

4.6.2 UI 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4.6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70 % de l'unité foncière.
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hauteur des constructions

Dans la zone UI, hors secteur UIc

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.
Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la hauteur maximale réglementées ci-dessus :

- soit l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit l'extension est autorisée avec la même hauteur que la construction existante, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

Dans la zone UIc

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.
Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la hauteur maximale réglementées ci-dessus :

- soit l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit l'extension est autorisée avec la même hauteur que la construction existante, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

Les règles de hauteur ci-dessus ne sont pas applicables aux ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » (reportées en pièce annexe n°6.2 - Plan des Servitudes d'Utilité Publique).

La hauteur maximale des équipements techniques liés aux besoins de l'activité industrielle est fixée à 20 mètres.

Implantation des constructions

Les règles d'implantations ci-dessous ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (reportées en pièce annexe n°6.2 - Plan des Servitudes d'Utilité Publique).

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UI, hors secteur UIc

Les constructions s'implanteront en retrait des voies et emprises publiques.

La marge de recul sera au moins égale à 6 mètres.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;

- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement et en harmonie avec celle-ci (forme, volume, hauteur).

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à la limite des voies privées existantes ou à créer.

Dans la zone U1c

Les constructions à destination de bureaux s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de celle-ci. La marge de recul sera au moins égale à 3 mètres.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement et en harmonie avec celle-ci (forme, volume, hauteur).

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

Les façades des constructions nouvelles devront être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à la limite des voies privées existantes ou à créer.

b) Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en retrait d'au moins une des deux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte. La marge de recul sera au moins égale à 5 mètres et à :

- $L=H$ si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- $L=H/2$ si la façade est aveugle, comporte des jours de souffrance.

Les constructions s'implanteront en limite ou en retrait des autres limites séparatives. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 5 mètres.

Les constructions ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment d'habitation. Les constructions implantées en limite séparative à un bâtiment autre que d'habitation devront s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et hauteur).

Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics s'implanteront en limite séparative ou avec une marge de recul au moins égale à 1 mètre.

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 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.

c) Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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 :

- $L=H$ de la plus haute construction avec 6 mètres minimum si la façade d'une des constructions comporte des ouvertures ;

- $L=H/2$ de la plus haute construction avec 3 mètres minimum si les façades comportent des murs aveugles.

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

4.6.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

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

Les constructions principales tout comme les annexes isolées telles que transformateur d'énergie électrique, détendeur de gaz, chaufferie, etc...seront traitées avec le plus grand soin.

Dans le cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

a) Façades

Les façades seront traitées en utilisant un nombre limité de matériaux et seront préférentiellement de couleur gris ou brun.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

b) Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

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

En général, les toitures à pente ne pourront être visibles de l'extérieur et seront dissimulées par un acrotère horizontal sauf si les toitures jouent un rôle architectural. Les toitures terrasse seront préférentiellement végétalisées.

Les garde corps des toitures terrasses inaccessibles devront être intégrés à l'architecture du bâtiment et masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante.

Dans le cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

c) Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres. En cas de terrain en pente la clôture doit suivre la pente du terrain.

La largeur maximale du portail sera de 8 mètres.

En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du niveau du trottoir

Les clôtures seront constituées de haies vives épaisses d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées de grillage à mailles rigides de couleur foncée (vert ou brun).

En limite séparative

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir à partir du sol naturel de la propriété concernée.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage à mailles rigides de couleur foncée, doublé de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

d) Antennes

Les antennes relais seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visibles possible

Dans le cas d'une installation sur une construction existante : le projet devra être respectueux de l'architecture du bâtiment et le plus discret possible.

Les teintes foncées (selon les situations : noir, gris, vert-gris...) et de finition mate seront à privilégier pour l'ensemble des équipements (antennes, paraboles, boîtiers, pylônes si cela ne peut être évité, etc.), afin de réduire leur perception visuelle.

Si la création d'un pylône ne peut être évitée, sa conception (hauteur, type, etc.) devra être étudiée en tenant compte des caractéristiques du paysage concerné, de manière qu'il soit le plus discret possible.

Si la réalisation d'une construction annexe est nécessaire pour le local technique, son traitement architectural devra permettre une bonne insertion dans son environnement : volume simple, matériaux et couleurs reprenant les codes de l'architecture des bâtiments annexes locaux.

Le pastiche d'éléments naturels (faux arbre, faux rocher, etc.) est à éviter.

En fonction du contexte, si des trames végétales existent, elles peuvent être utilisées comme filtres visuels. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales peuvent être réalisées au cas par cas.

e) Dispositions diverses

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

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

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

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Patrimoine bâti et paysager à protéger

Les dispositions applicables au patrimoine bâti et paysager à protéger sont indiquées en annexe du présent règlement

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

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

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les énergies renouvelables disponibles sur le territoire et adaptées au projet ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Gestion des déchets

Toute opération doit prévoir l'aménagement d'un emplacement ou d'un local dédié au stockage des déchets et au tri.

Les constructions doivent disposer de leurs propres locaux adaptés au stockage des conteneurs intégrant le tri des déchets liés à leur activité.

En particulier, les déchets particuliers (emballages, déchets dangereux, etc.) seront séparés des déchets banals.

Si leurs activités génèrent des déchets dangereux, les constructions disposeront de zone de stockage de ces déchets qui seront étanches et équipées de rétentions.

Toute zone commerciale sera dotée d'une zone de déballage. Celle-ci permettra de restituer directement aux magasins les déchets qu'ils produisent.

4.6.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Le coefficient biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve est de 0,2 avec un minimum de 15 % d'espaces verts de pleine terre.

Il s'applique à toutes les nouvelles constructions et extension des constructions existantes.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum, par tranche entamée de 200 m² de la superficie des espaces.

La plantation d'espèces invasives est proscrite.

La plantation d'espèces allergènes est déconseillée en cas de proximité avec d'autres nuisances telles que la pollution atmosphérique.

Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée).

Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Les aires de stationnement et leurs accès

Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Lorsque leur surface excède 500 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives et des écrans boisés doivent être aménagés en bordure de voies.

Dispositions spécifiques aux espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

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

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

Eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités seront traitées avant rejet dans le réseau pluvial de façon à réduire les sources de pollutions (cf. *Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur*).

Sont notamment concernées :

- Les eaux de ruissellement des voiries
- Les eaux pluviales issues des parkings

Les constructions doivent être conçues de manière à éviter la rétention d'eaux stagnantes, notamment par l'aménagement de pentes minimales sur les toitures, y compris les toitures-terrasses, et par la mise en place de dispositifs d'évacuation dimensionnés au regard des précipitations décennales.

Pendant la phase chantier, des dispositifs temporaires de gestion des eaux pluviales doivent être mis en œuvre afin de prévenir la formation de mares ou cuvettes permanentes, en particulier dans les zones à sols argileux ou peu perméables. Ces dispositifs peuvent inclure des systèmes de drainage provisoires, de pompage, de nivellement temporaire ou de bâchage, adaptés à la topographie du terrain et à la nature des sols.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement :

Tout aménagement de surface permettant le stationnement d'au moins 10 véhicules, doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Clôtures

En limite de zone agricole (zone A) ou de zone naturelle (zone N), toute nouvelle clôture ou nouveau portail devra être de type « Petite faune », c'est-à-dire être susceptible de laisser passer la petite faune terrestre (type hérisson).

Les clôtures présenteront pour cela, a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm située au moins tous les 10 mètres le long de la clôture. La clôture pourra présenter une ouverture de 15 cm de haut sur tout ou partie de sa longueur.

Les portails présenteront en bas de portail une ouverture de 15 cm de haut sur toute leur longueur.

L'ajout d'écrans opaques est interdit sur toutes les clôtures ; seul le doublage par des écrans ajourés qui n'obérera pas les passages de la petite faune est autorisé, ainsi qu'un doublage par des haies végétales ou des plantes grimpantes.

4.6.2.4 Stationnement

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

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

	Stationnement des véhicules (norme plancher, sauf disposition contraire)	Stationnement vélo (norme plancher)
Constructions destinées aux bureaux	Périmètre de 500 mètres autour des gares : 1 place maximum par tranche de 100 m ² de SdP (norme plafond). Hors périmètre de 500 mètres autour des gares : 1 place minimum par tranche de 55 m ² de SdP.	Surface réservée et aménagée de 2,5 m ² pour 100 m ² de SdP dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.
Constructions destinées aux commerces et activités de service	<u>Constructions dont la SdP est inférieure à 300 m²</u> : 1 place par tranche de 50 m ² <u>Constructions dont la SdP est supérieure à 300 m²</u> : 1 place par tranche de 30 m ² de SdP <u>Constructions à destination de commerce de détail et de commerce de gros</u> : 1 aire de	Constructions destinées aux commerces et activités de service de plus de 500 m ² : place réservée et aménagée par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou

	livraison pour 1 000 m² de surface de vente ; cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60m de large, d'au moins 6m de long et 4,20m de haut, y compris le débatement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m²). <u>Grandes surfaces commerciales de plus de 1 000m²</u> : 1 place par tranche de 40m² de SdP sans excéder la SdP des bâtiments affectés au commerce. <u>Constructions à destination de restauration dont la SdP est inférieure à 300 m² de salle de restauration</u> : 1 place par tranche de 25 m²	ouvrir directement sur le hall avec rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.
Constructions destinées à l'industrie, aux entrepôts.	<u>Industries</u> : 1 place par tranche 100 m² de SdP <u>Entrepôts</u> : 1 place par tranche 300 m² de SdP	Surface réservée et aménagée de 1,5 m² pour 500 m² de SdP dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Accès direct du local à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall avec rampe de pente maximale de 12 %. Usage du local strictement limité aux vélos.
Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places devra correspondre aux besoins, et s'appuyer sur le nombre de places minimum fixé ci-après : <u>1. Equipements sanitaires et sociaux :</u> Foyers de personnes âgées - Maison de retraite : - Pensionnaires : 5% du nombre de chambres - Visiteurs : 10 % du nombre de chambres - Personnel : 20 % du nombre de chambres Crèches - Halte garderies : - Personnel : 1 place par tranche de 10 berceaux Centres de P.M.I. : - Personnel : 40 % du nombre de personnes employées <u>2. Equipements culturels :</u> Lieux de culte : - 1 place pour 5 personnes. <u>3. Autres équipements (culturels, sportifs...) :</u> Le nombre de places devra correspondre aux besoins générés par l'équipement suivant sa nature, son usage, sa localisation et sa desserte.	1 place pour 10 employés. Etablissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire : - Ecoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves. - Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves. - Universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants.

4.6.3 UI 3 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

4.6.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible (article 682 du Code civil).

Aucun accès ne se fera directement sur la RD47.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les intersections nouvelles devront être traitées pour permettre la manœuvre aisée des véhicules de tout type. La création de nouvelles voies privées en impasse est autorisée, à condition :

- qu'elles comportent une aire de retournement dans leur partie terminale. Ceci doit permettre que les véhicules privés et ceux des services publics, et en particulier les engins de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères, puissent y faire demi-tour ;
- que la longueur cumulée des voies en impasse, existantes ou à créer, n'excède pas 50 mètres, non comprise la surface de retournement.

Les voies publiques et privées à créer devront avoir les caractéristiques suivantes, sur toute la longueur :

- si elles desservent trois constructions ou plus, avoir une emprise au moins égale à 8 mètres ;
- si elles desservent deux constructions, avoir une emprise au moins égale à 5 mètres.

Ces prescriptions devront également pouvoir être respectées en cas de nouvelle construction ultérieure.

Des tronçons de chaussée plus étroite aménagés sur voie privée pour le passage d'une seule file de voitures (3,50 mètres minimum) peuvent être admis à condition que la partie étroite n'excède pas 15 mètres de longueur et qu'une bonne visibilité soit assurée. Ces tronçons de chaussée plus étroite ne devront pas représenter plus de la moitié de la longueur totale de la voie, ni déboucher sur une voie publique.

Les voies nouvelles devront prendre en compte les différents modes de déplacements, notamment les circulations douces (vélo, piétonne).

4.6.3.2 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées devra, dans le respect des prescriptions du schéma directeur 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.

Tout raccordement au réseau collectif :

- Doit être exécuté en respectant les caractéristiques du réseau et suivant la réglementation en vigueur ;
- Ne doit pas avoir d'impact en termes de charge pour les services publics en général et ceux de la voirie en particulier ;
- Doit s'accompagner de la création d'un regard de visite en limite de propriété sur le domaine public.

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

La déconnexion des eaux pluviales et à minima des pluies courantes du réseau existant est obligatoire :

- en cas d'opération d'extension d'une construction existante ;
- lorsque la superficie du terrain sur lequel se situe l'opération est égale ou supérieure à 1000m².

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au

réseau collectif d'assainissement et subir un traitement de débouage, déshuilage afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets

L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations classées.

Energie

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

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

a) Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Il convient en premier lieu de rechercher la limitation de l'imperméabilisation des sols, puis d'utiliser à leur maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols, et enfin, en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.), il doit être visé l'absence de rejet au réseau à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la question des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert, paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espace inondables multifonctionnels).

Dans la zone UI hors secteur Ula

2. Tamponner les débits pour les fortes pluies : qu'il soit possible d'infiltrer ou non, les limites de rejet au réseau d'eaux pluviales à appliquer sont de 0,7 L/s/ha pour une pluie de retour cinquantennale, avec un minimum technique de 5l/s.

Dans le secteur Ula

2. Tamponner les débits pour les fortes pluies : qu'il soit possible d'infiltrer ou non, les limites de rejet au réseau d'eaux pluviales à appliquer sont de 0,7 L/s/ha pour une pluie de retour cinquantennale, avec un minimum technique de 3l/s.

b) Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, en souterrain

5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

5.1 DISPOSITION PROPRE A LA ZONE 1AU

La zone à urbaniser, dite zone AU, est destinée à permettre l'extension de l'urbanisation d'une zone d'activités économiques.

Conditions cumulatives d'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Toute opération d'aménagement projetée sur la zone 1AU doit porter sur :
 - Soit la totalité de la superficie de la zone 1AU
 - Soit sur une superficie d'au moins 1 hectare
- La densité de l'opération doit être compatible avec celle fixée dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) applicable sur la zone
- La desserte et les équipements (voirie, accès, réseaux...) doivent être adaptées, suffisants et compatibles avec les dispositions prévues à l'OAP

Dès lors que sont réunies toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation prévues ci-dessus, sont autorisées :

- Les occupations et utilisations des sols telles qu'elles sont prévues par le règlement de la zone « U » indiquée au plan de zonage après le sigle « 1AU »
- Les occupations et utilisations des sols sont précisées, le cas échéant, dans l'OAP définie pour la zone 1AU concernée

La zone 1AU est destinée, à moyen-court terme, à recevoir une urbanisation nouvelle dans le cadre d'un éventuel projet d'ensemble pour l'extension de la zone d'activités du Pont de la Brèche.

5.1.1 UNE FOIS LES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION REUNIES, LE REGLEMENT DE LA ZONE UIC S'APPLIQUERA. 1AU 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

5.1.1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Destinations et sous-destinations

Il n'est pas fixé de règle.

5.1.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.

5.1.2 1AU 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

5.1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

5.1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Il n'est pas fixé de règle.

5.1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

5.1.2.4 Stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

5.1.3 1AU 3 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

5.1.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règle.

5.1.3.2 Desserte par les réseaux

Il n'est pas fixé de règle.

6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRI- COLE

6.1 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces cultivés ou ouverts de la commune.

6.1.1 A 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

6.1.1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Zone A					
		Zones A, B et C du Plan d'exposition au Bruit (PEB)			Zone D du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X			X	
	Exploitation forestière			X			X
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement			X			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Cinéma			X			X
	Hôtels			X			X
	Autres hébergements touristiques			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X			X	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X			X	
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs			X			X
	Lieux de culte			X			X
	Autres équipements recevant du public			X			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X			X

Dans toute la zone sont interdits, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols suivants :

- 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
- Les carrières
- Les décharges
- Le changement de destination des annexes

Dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides :

- Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
- L'entreposage de matériel

Dans toute la zone, sont autorisées, les destinations des constructions sous les conditions suivantes :

- L'exploitation agricole à condition que son inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.
- Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...).
- Les constructions (hors logements) directement liées ou nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils soient implantés en continuité du bâti agricole et utilisent le même accès routier.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont admis que lorsqu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation, à déclaration et à enregistrement, à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics ou au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols en cas d'aménagement paysager.

Dans toute la zone, sont autorisées, les destinations des constructions, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 45 dBa en zone A du Plan d'Exposition au Bruit, de 40 dBa en zone B du Plan d'Exposition au Bruit et de 35 dBa en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (*cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe*), sous les conditions suivantes, en application de l'article L. 112-12 du Code de l'urbanisme :

- Les logements directement liées ou nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils soient implantés en continuité du bâti agricole et utilisent le même accès routier

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, annexé en pièce 6.4 du dossier de PLU :

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

6.1.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle

6.1.2 A 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

6.1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la hauteur maximale réglementées ci-dessus :

- soit l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit l'extension est autorisée avec la même hauteur que la construction existante, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

Implantation des constructions

a) Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions s'implanteront à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

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

b) Par rapport aux limites séparatives

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 6 mètres.

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

Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 20 mètres de la limite séparative de l'emprise ferroviaire.

c) Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle

6.1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

En application de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier,

sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

a) Façades

Il n'est pas fixé de règle.

b) Toitures

Il n'est pas fixé de règle.

c) Clôtures

Les clôtures devront être conçues, dans la mesure du possible de manière à assurer la circulation de la faune, et sous condition d'être compatible avec l'activité agricole et la sécurité des biens et des personnes.

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

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

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

d) Antennes

Les antennes relais seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visibles possible

Dans le cas d'une installation sur une construction existante : le projet devra être respectueux de l'architecture du bâtiment et le plus discret possible.

Les teintes foncées (selon les situations : noir, gris, vert-gris...) et de finition mate seront à privilégier pour l'ensemble des équipements (antennes, paraboles, boîtiers, pylônes si cela ne peut être évité, etc.), afin de réduire leur perception visuelle.

Si la création d'un pylône ne peut être évitée, sa conception (hauteur, type, etc.) devra être étudiée en tenant compte des caractéristiques du paysage concerné, de manière qu'il soit le plus discret possible.

Si la réalisation d'une construction annexe est nécessaire pour le local technique, son traitement architectural devra permettre une bonne insertion dans son environnement : volume simple, matériaux et couleurs reprenant les codes de l'architecture des bâtiments annexes locaux.

Le pastiche d'éléments naturels (faux arbre, faux rocher, etc.) est à éviter.

En fonction du contexte, si des trames végétales existent, elles peuvent être utilisées comme filtres visuels. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales peuvent être réalisées au cas par cas.

e) Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Les panneaux 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.

Patrimoine bâti et paysager à protéger

Les dispositions applicables au patrimoine bâti et paysager à protéger sont indiquées en annexe du présent règlement

Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles seront de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel, grâce à une prise en compte des conditions environnementales et climatiques locales.

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

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser les énergies renouvelables disponibles sur le territoire et adaptées au projet ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

6.1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Il n'est pas fixé de règle.

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les haies ou bosquets composites, mélangeant arbres de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doivent être maintenus, remplacés ou créés aux abords directs des constructions destinées à l'exploitation agricole.

Le choix des essences sera lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes (cf. liste au titre VII) peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives (cf. liste au titre VIII).

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (cf. liste au titre VII).

Dispositions spécifiques aux espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

Pour les alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérés sur les documents graphiques, pièce n°5 du P.L.U

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques (cf. liste au titre VII) en nombre équivalent.

Dans la trame bleue protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérée aux documents graphiques :

Les plantations seront adaptées aux écosystèmes humides locaux (espaces en eau, roselières, mégaphorbiaies, chênaies-frênaies fraîches...) qui pourront être précisés par des inventaires écologiques. Les listes au titre VII et VIII présentent des espèces à privilégier (choisir les espèces adaptées à des sols frais ou humides pour les espèces arborées).

Dans la trame boisée protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérée aux documents graphiques :

L'abattage des arbres et leur remplacement ne sont autorisés qu'à condition qu'il s'agisse de raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Toute construction nouvelle est interdite.

Dans la trame bleue protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérée aux documents graphiques sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol susceptibles de porter atteinte au milieu naturel ou à son alimentation en eau ;
- Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- Les drainages et les remblaiements, les dépôts divers ;
- L'imperméabilisation des sols.

Eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités seront traitées avant rejet dans le réseau pluvial de façon à réduire les sources de pollutions (cf. *Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur*).

Sont notamment concernées :

- Les eaux de ruissellement des voiries
- Les eaux pluviales issues des parkings

Les constructions doivent être conçues de manière à éviter la rétention d'eaux stagnantes, notamment par l'aménagement de pentes minimales sur les toitures, y compris les toitures-terrasses, et par la mise en place de dispositifs d'évacuation dimensionnés au regard des précipitations décennales.

Pendant la phase chantier, des dispositifs temporaires de gestion des eaux pluviales doivent être mis en œuvre afin de prévenir la formation de mares ou cuvettes permanentes, en particulier dans les zones à sols argileux ou peu perméables. Ces dispositifs peuvent inclure des systèmes de drainage provisoires, de pompage, de nivellement temporaire ou de bâchage, adaptés à la topographie du terrain et à la nature des sols.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement :

Tout aménagement de surface permettant le stationnement d'au moins 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Clôtures

Les clôtures seront constituées de haies végétales doublées ou non de grillage.

6.1.2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature devra être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnement seront réalisés en matériaux perméables et feront l'objet d'un traitement paysager.

6.1.3 A 3 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

6.1.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible.

6.1.3.2 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées devra, dans le respect des prescriptions du schéma directeur 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.

Tout raccordement au réseau collectif :

- Doit être exécuté en respectant les caractéristiques du réseau et suivant la réglementation en vigueur ;
- Ne doit pas avoir d'impact en termes de charge pour les services publics en général et ceux de la voirie en particulier ;
- Doit s'accompagner de la création d'un regard de visite en limite de propriété sur le domaine public.

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

La déconnexion des eaux pluviales et à minima des pluies courantes du réseau existant est obligatoire :

- en cas d'opération d'extension d'une construction existante ;
- lorsque la superficie du terrain sur lequel se situe l'opération est égale ou supérieur à 1000m².

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement et subir un traitement de débouage, déshuilage afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets

L'assainissement respectera les conditions particulières définies par la réglementation sur les Installations classées.

Energie

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

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

a) Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Il convient en premier lieu de rechercher la limitation de l'imperméabilisation des sols, puis d'utiliser à leur maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols, et enfin, en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.), il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la question des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert, paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espace inondables multifonctionnels).

b) Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

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

7

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

7.1 DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Les zones naturelles, dites « zones N », correspondent aux espaces naturels de la commune.

La zone N comprend deux secteurs :

- le secteur Nh, qui correspond à la vallée du Croult
- le secteur NI qui correspond aux espaces de loisirs et de sports de plein air

7.1.1 N 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

7.1.1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Zone N					
		Zones A, B et C du Plan d'exposition au Bruit (PEB)			Zone D du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			X		
	Exploitation forestière	X			X		
Habitation	Logement			X			X
	Hébergement			X			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Cinéma			X			X
	Hôtels			X			X
	Autres hébergements touristiques			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X			X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X			X

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs			X			X
	Lieux de culte			X			X
	Autres équipements recevant du public			X			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X			X

Destinations	Sous-destinations	Secteur NI			Secteur Nh		
		Zones B et C du Plan d'exposition au Bruit (PEB)			Zone B du Plan d'exposition au Bruit (PEB)		
		Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction	Autorisation	Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X	X		
	Exploitation forestière			X	X		
Habitation	Logement			X			X
	Hébergement			X			X
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X			X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X			X
	Cinéma			X			X
	Hôtels			X			X
	Autres hébergements touristiques			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X				X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Equipements sportifs		X				X
	Lieux de culte			X			X
	Autres équipements recevant du public			X			X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X			X

Dans toute la zone N à l'exception des secteurs Nh et NI sont interdits, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols suivants :

- Les installations classées soumises à autorisation, à déclaration 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
- Les carrières
- Les décharges
- Le changement de destination des annexes

Dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides :

- Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement
- L'entreposage de matériel

Dans toute la zone N, à l'exception des secteurs Nh et NI, sont autorisés les ouvrages d'infrastructure terrestre, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement sous réserve d'un traitement paysager.

Dans toute la zone N, à l'exception des secteurs Nh et NI, sont autorisées les destinations des constructions et les usages et affectations des sols exposées dans le tableau ci-dessus, sous réserve d'une isolation acoustique en façade et en toiture de 40 dBa en zone B du Plan d'Exposition au Bruit et de 35 dBa en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (*cf. cahier de recommandations acoustiques en annexe*), en application de l'article L. 112-12 du Code de l'urbanisme ainsi que :

- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'il n'y ait pas d'extension et sans changement de destination ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés au sein de la destination des équipements d'intérêt collectif ou services publics, à condition d'un aménagement paysager qualitatif ;
- La construction d'ouvrages électriques ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou technique ;
- Les constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole à condition qu'ils soient implantés en continuité du bâti agricole et utilisent le même accès routier.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, annexé en pièce 6.4 du dossier de PLU :

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

Dans le secteur Nh sont interdits, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols suivants :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol susceptibles de porter atteinte au milieu naturel ou à son alimentation en eau ;
- Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- Les drainages et les remblaiements, les dépôts divers ;
- L'imperméabilisation des sols.

Dispositions spécifiques aux zones concernées par le risque de crue du Croult et le risque de remontée de nappes :

Ne sont pas autorisés :

- Le stockage de produits susceptibles de générer une pollution des eaux souterraines ou superficielles ;
- La construction de sous-sols ;
- La construction d'établissements recevant du public ;
- Toute construction impliquant un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants, sauf compensation des remblais selon dispositions de dossier de déclaration ou autorisation loi sur l'eau.

Dans le secteur NI sont interdits, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols suivants :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol susceptibles de porter atteinte au milieu naturel ou à son alimentation en eau ;
- Les dépôts divers.

Dans le secteur NI sont seulement autorisées, les destinations des constructions et les usages et affectations des sols suivants, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- Les équipements sportifs de plein air,
- Les aménagements légers liés à l'usage récréatif du site.

7.1.1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle

7.1.2 N 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

7.1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de l'assiette foncière.

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

Hauteur des constructions

Dans la zone N et le secteur Nh

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur NI

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,5 mètres au faîtage.

Implantation des constructions

a) Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques, à une distance de l'alignement de 6 mètres minimum.

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

b) Par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait de 4 mètres minimum.

c) Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle

7.1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Caractéristiques architecturales

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

a) Façades

Il n'est pas fixé de règle.

b) Toitures

Il n'est pas fixé de règle.

c) Clôtures

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

Elles devront être conçues, dans la mesure du possible de manière à assurer la circulation de la faune, et sous condition d'être compatible avec l'activité agricole et la sécurité des biens et des personnes.

d) Antennes

Les antennes relais seront implantées de telle manière qu'elles soient le moins visibles possible

Dans le cas d'une installation sur une construction existante : le projet devra être respectueux de l'architecture du bâtiment et le plus discret possible.

Les teintes foncées (selon les situations : noir, gris, vert-gris...) et de finition mate seront à privilégier pour l'ensemble des équipements (antennes, paraboles, boîtiers, pylônes si cela ne peut être évité, etc.), afin de réduire leur perception visuelle.

Si la création d'un pylône ne peut être évitée, sa conception (hauteur, type, etc.) devra être étudiée en tenant compte des caractéristiques du paysage concerné, de manière qu'il soit le plus discret possible.

Si la réalisation d'une construction annexe est nécessaire pour le local technique, son traitement architectural devra permettre une bonne insertion dans son environnement : volume simple, matériaux et couleurs reprenant les codes de l'architecture des bâtiments annexes locaux.

Le pastiche d'éléments naturels (faux arbre, faux rocher, etc.) est à éviter.

En fonction du contexte, si des trames végétales existent, elles peuvent être utilisées comme filtres visuels. Des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales peuvent être réalisées au cas par cas.

e) Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Les panneaux solaires 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.

Leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

Patrimoine bâti et paysager à protéger

Les dispositions applicables au patrimoine bâti et paysager à protéger sont indiquées en annexe du présent règlement

Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

7.1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

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

Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations existantes, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences adaptées.

- La plantation d'espèces invasives est proscrite ;
- La plantation d'espèces allergènes est déconseillée en cas de proximité avec d'autres nuisances telles que la pollution atmosphérique ;
- Il est recommandé de privilégier la plantation de plantes indigènes adaptées au sol et au climat de la région parisienne et de diversifier les strates de végétation (végétation basse, arbustive et arborée) ;

- Les plantations comportant plus de 5 arbres de haute tige devront être composées d'au moins 75 % d'espèces indigènes.

Dispositions spécifiques aux espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
Les Espaces Boisés Classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

Sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23

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

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

L'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre, avec une logique de continuité herbacée au sol.

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

Dans la trame bleue protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme repérée aux documents graphiques :

Les plantations seront adaptées aux écosystèmes humides locaux (espaces en eau, roselières, mégaphorbiaies, chênaies-frênaies fraîches...) qui pourront être précisés par des inventaires écologiques. Les listes au titre VII et VIII présentent des espèces à privilégier (choisir les espèces adaptées à des sols frais ou humides pour les espèces arborées).

Dans la trame boisée protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérée aux documents graphiques :

L'abattage des arbres et leur remplacement ne sont autorisés qu'à condition qu'il s'agisse de raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Toute construction nouvelle est interdite.

Dans la trame bleue protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme repérée aux documents graphiques sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol susceptibles de porter atteinte au milieu naturel ou à son alimentation en eau ;
- Les comblements, affouillements, exhaussements ;
- Les drainages et les remblaiements, les dépôts divers ;
- L'imperméabilisation des sols.

Eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités seront traitées avant rejet dans le réseau pluvial de façon à réduire les sources de pollutions (cf. *Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur*).

Sont notamment concernées :

- Les eaux de ruissellement des voiries
- Les eaux pluviales issues des parkings

Les constructions doivent être conçues de manière à éviter la rétention d'eaux stagnantes, notamment par l'aménagement de pentes minimales sur les toitures, y compris les toitures-terrasses, et par la mise en place de dispositifs d'évacuation dimensionnés au regard des précipitations décennales.

Pendant la phase chantier, des dispositifs temporaires de gestion des eaux pluviales doivent être mis en œuvre afin de prévenir la formation de mares ou cuvettes permanentes, en particulier dans les zones à sols argileux ou peu perméables. Ces dispositifs peuvent inclure des systèmes de drainage provisoires, de pompage, de nivellement temporaire ou de bâchage, adaptés à la topographie du terrain et à la nature des sols.

Traitement des eaux pluviales des aires de stationnement :

Tout aménagement de surface permettant le stationnement d'au moins 10 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

7.1.2.4 Stationnement

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

7.1.3 N 3 ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

7.1.3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées dans l'intérêt de la sécurité routière que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin (production d'un droit de passage institué par un acte authentique). Par conséquent, tout terrain enclavé est inconstructible (article 682 du Code civil).

7.1.3.2 Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Les branchements devront être réalisés conformément aux prescriptions du service de l'eau.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées devra, dans le respect des prescriptions du schéma directeur 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.

Tout raccordement au réseau collectif :

- Doit être exécuté en respectant les caractéristiques du réseau et suivant la réglementation en vigueur ;
- Ne doit pas avoir d'impact en termes de charge pour les services publics en général et ceux de la voirie en particulier ;
- Doit s'accompagner de la création d'un regard de visite en limite de propriété sur le domaine public.

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

La déconnexion des eaux pluviales et à minima des pluies courantes du réseau existant est obligatoire :

- en cas d'opération d'extension d'une construction existante ;
- lorsque la superficie du terrain sur lequel se situe l'opération est égale ou supérieure à 1000m².

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics, jusqu'à la côte altimétrique de la voie publique, en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours. Tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à cette cote, doit être muni d'un dispositif anti-refoulement. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

Toutes les précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable et les réseaux de chauffage ne soient en aucun cas immergés, à l'occasion d'une mise en charge d'un réseau d'assainissement, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans le réseau d'eau potable.

Tout stockage de déchets, nettoyage du matériel (chariots, poubelles...) et toutes autres activités potentiellement polluantes doivent être effectués à l'intérieur des bâtiments, dans une zone raccordée au réseau collectif d'assainissement et subir un traitement de débouillage, déshuilage afin de ne rejeter vers le réseau qu'un minimum de déchets

Energie

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

Maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

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

a) Maîtrise des débits de rejet des eaux pluviales :

Il convient en premier lieu de rechercher la limitation de l'imperméabilisation des sols, puis d'utiliser à leur maximum les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols, et enfin, en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies (présence de gypse avérée ou d'anciennes carrières, perméabilité du sol très faible, etc.), il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la question des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert, paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espace inondables multifonctionnels).

b) Maîtrise du ruissellement :

L'imperméabilisation des sols devra de façon générale être limitée afin de réduire le ruissellement. Les dispositifs suivants seront privilégiés dans le respect des réglementations en vigueur :

- Les dispositifs permettant l'absorption naturelle dans le sol (infiltration par puits filtrants de type puisards, tranchées drainantes, bassin de rétention et d'infiltration ou espaces verts aménagés).
- Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface (toitures terrasses...).
- Les dispositifs de récupération et l'utilisation des eaux pluviales (arrosage...).

Communication électronique

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, en souterrain

8

ANNEXES

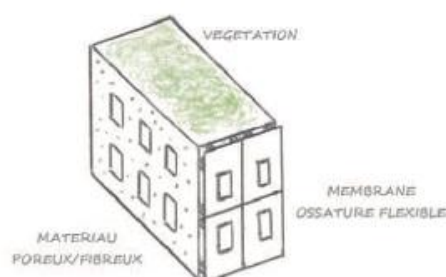
8.1 CAHIER DE RECOMMANDATIONS ACOUSTIQUES

Dans le cadre d'une construction de logements soumis aux nuisances acoustiques d'aéronefs, il apparaît important de prendre en compte ces nuisances et ainsi de prévoir des mesures permettant de limiter leur impact sur la qualité de vie des populations exposées.

Dans ce contexte, l'Autorité de Contrôle des Nuisances Aéroportuaires (ACNUSA) a effectué une étude en modélisant un immeuble à un certain nombre de kilomètres des pistes d'un aéroport. L'objectif de cette étude était d'identifier l'impact des nuisances sonores sur cet immeuble et de tester des dispositifs permettant de les limiter. Les conclusions de cette étude se déclinent en plusieurs recommandations à destination des constructeurs :

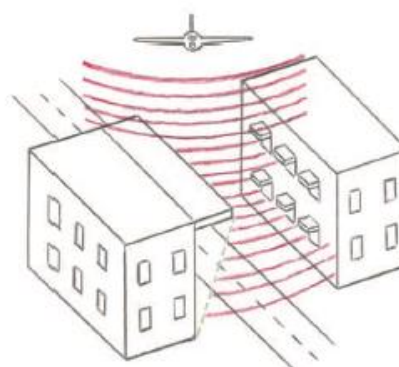
Revêtement et couverture

Le revêtement des façades d'un bâtiment est très important vis-à-vis de la réflexion ou de l'absorption des ondes sonores. Ainsi, il est intéressant de traiter les façades afin de limiter les nuisances sonores. L'utilisation de matériaux poreux ou fibreux en revêtement peut être une solution. Il est également possible de végétaliser les façades ou encore le toit du bâtiment. Un traitement plus fin consisterait à installer une double peau avec une ossature flexible, solution particulièrement efficace sur les fréquences des ondes sonores émises par les avions.



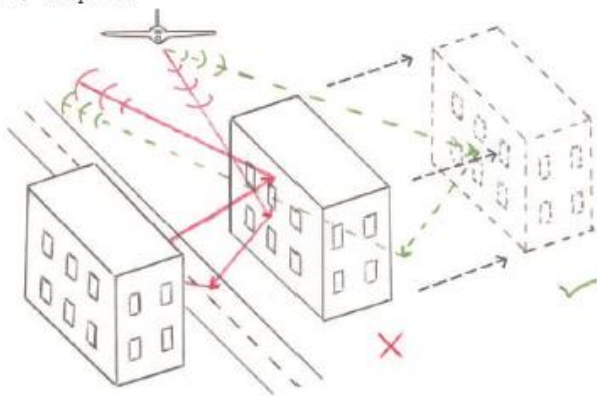
Casquettes

La mise en place de protections solaires fixes ou manœuvrables de type casquette permet de protéger les ouvertures du rayonnement solaire direct. Ces protections ont également un impact sur les nuisances sonores, en particulier lorsqu'elles sont disposées au dernier étage du bâtiment, empêchant ainsi les ondes sonores aériennes de toucher la façade de l'édifice. Ainsi les casquettes remplissent une double fonction, thermique et acoustique, en optimisant le rayonnement solaire et en protégeant les logements des nuisances sonores aériennes.



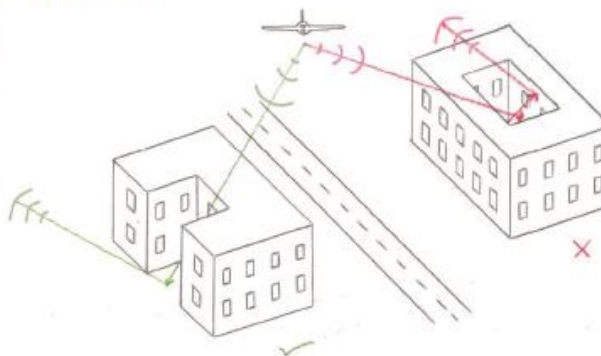
Espacements

Lorsque cela est possible, le fait de garder de l'espace entre les édifices permet de limiter les effets de la réverbération des ondes sonores entre deux façades qui se font face. Ce phénomène est accentué à mesure que les bâtiments s'élèvent et que leur écartement se réduit. Cependant, lorsque la provenance du bruit est très localisée, il peut être intéressant de les rapprocher afin que le bâtiment faisant face au bruit protège le suivant : c'est l'effet de masque (Se rendre sur le site de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) pour connaître la localisation des nuisances sonores : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/journees-caracteristiques-traffic.html>). En définitive, il est avantageux de varier les hauteurs et les espacements de manière intelligente afin de prendre en compte le contexte acoustique.



Formes de bâtiment

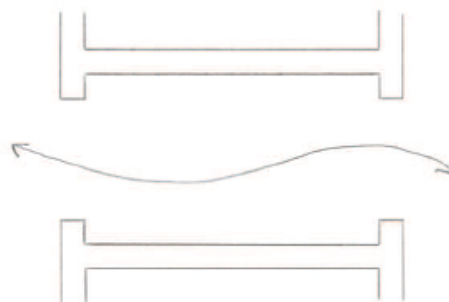
Lorsque les nuisances sonores sont localisées d'un seul côté du bâtiment, il est alors utile de travailler sur sa disposition. En effet, l'édifice peut être conçu en forme de U ou de V afin de limiter la surface de façade directement exposée au bruit. Par ailleurs, les formes de bâti repliées sur elles même (en cercle, en losange, en rectangle, etc...) sont à éviter en raison des problèmes de réverbération du bruit que cela pourrait causer en leurs centres. La forme de la structure du bâti revêt donc également un intérêt particulier aux alentours d'un aéroport.



En outre, ces préconisations portant sur l'extérieur du bâtiment peuvent être complétées par des préconisations plus ciblées sur l'intérieur des logements et les matériaux de structure. Ainsi, il convient de rappeler les recommandations contenues dans l'avenant logement du Contrat de Développement Territorial (CDT) :

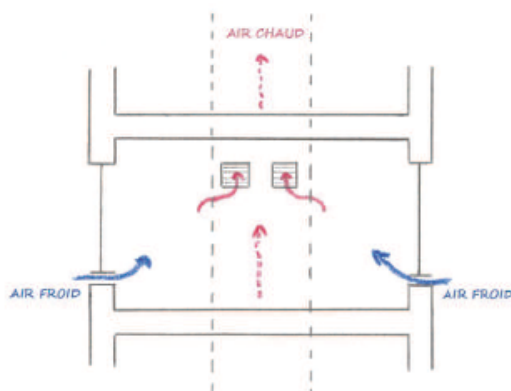
Double orientation

La notion de logement traversant, bénéficiant donc d'une double orientation, permet de ventiler plus facilement et plus efficacement aux moments où les nuisances sonores sont moins gênantes. En outre, le logement peut bénéficier d'une ouverture moins exposée dans certains cas. La double orientation remplit ainsi plusieurs objectifs en matière d'exposition, de confort thermique et de ventilation mais permet également, dans la situation concernée, d'offrir une possibilité d'esquiver les nuisances.



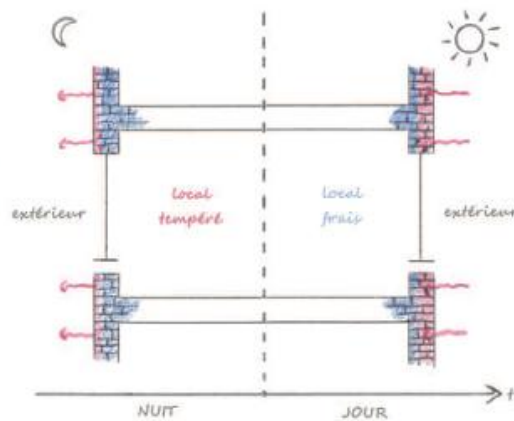
Ventilation

Dans un contexte de nuisances sonores importantes, il est intéressant de mettre en place des mesures de ventilation qui limitent les ouvertures de fenêtre. Un système performant de ventilation automatique pourrait donc être envisagé afin de respecter les normes de débit de ventilation. En outre, la ventilation nocturne pourrait être favorisée via des dispositifs dédiés.



Inertie thermique

L'inertie thermique se manifeste par un décalage de transfert thermique lié à l'utilisation de matériaux lourds dans la construction et à l'épaisseur des parois. Cette inertie est particulièrement intéressante pour le confort d'été. En effet, le matériau se refroidit pendant la nuit et garde le logement frais durant la journée. Dans le cas d'un environnement sonore nuisible, cela permet de rafraîchir l'intérieur des logements tout en limitant les ouvertures de fenêtre.



8.2 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme				
N°	Destination	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie
1	Elargissement RD47	CD95	BC 1-5, 115-129, 31, 32 BA 13, 18, 19, 26, 29-31, 34, 46-49, 54, 131, 133, 134, 136, 142 ZN 1, 8-13 AZ 1-7, 10-14, 19, 22-26, 44, 45, 60, 90 AY 17-19, 21, 54, 57-59, 63, 64 ZC 109, 269, 271, 273, 275, 283, 285, 287, 289, 291, 295, 304, 540, 850, 852, 854 AX 1-3, 12, 13, 68, 69, 113 ZB 181	84 157 m²
2	Elargissement Rd47a	CD95	BD 1, 16, 17, 18, 19, 23-27, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 43-48, 51-57, 77 ZW 3, 4 BE 1-8, 33, 34, 35, 118, 119, 120, 141, 146	19 707 m²
3	Aménagement du rond-point ZA du Pied-de-Fer	CD95	ZC 850 AX 1, 2, 12	4 288 m²
4	Aménagement d'une interface paysager Vieux Pays – Vallée du Croult – Bois du Seigneur	Commune	BA13, BA27, BA29-30, BA32-33, BA54, BA55, BA56-57 BA149, ZS13, ZS14	39779m²
5	Elargissement Boulevard Paul Vaillant Couturier	Commune	AO 1, 3, 4, 224, 236-240 AS 54-59, 89, 91-93, 123-126, 147-151, 175, 176, 555, 567, 568 AP 7, 9, 14, 18-21, 24, 25, 28, 29, 33, 34, 37, 38, 43, 44, 46, 47, 1174, 1175 AR 280-282, 286-288, 309-312, 366-368, 370, 415, 416, 417, 419, 460-462, 464, 465, 505-509, 546, 547, 599, 600 AI 126-128, 149-156, 159-162, 164, 267, 268, 271-273, 277, 278, 281, 282, 285, 286, 289, 290, 296, 330-334, 336, 354-357, 367, 370, 371, 373-375, 428, 430-432, 468-472, 543, 544 AH 236-240, 243, 245, 247-250, 253-255, 287-290, 761, 762, 773, 774	12 890 m²
6	Elargissement Avenue de Montmorency	Commune	AV 269, 227	834 m²
7	Elargissement Avenue Albert Sarraut dans le cadre du projet du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)	CD95	AS 179-184, 569, 570, 555 AO 240-245 AW 4, 12, 13, 54	6 423 m²
8	Extension école Paul Langevin	Commune	AS 288-291	1 862 m²
9	Extension école Anatole France	Commune	AI 40-43, 66-75	4 611 m²

11	Réalisation d'un équipement d'intérêt collectif ZAC des Demoiselles	Commune	AA 156	1 075 m²
12	Désenclavement du Vieux Pays au niveau de la rue du pont prolongé	Commune	YB 1-4, ZM32-33, BB15-25, BB62-64, BC11-14	6805m²
13	Extension du cimetière	Commune	BD 50, -52	4 756 m²
14	Restauration du lit naturel du Crout, secteur « Trou du diable »	Commune	AL 410, 411 AM 100, 102-107	6 534 m²
15	Restauration du lit naturel du Crout, secteur « Aval des Prés de la Motte »	Commune	BA 43,44, 46, 48, 58, 65, 72, 91-92 BC 4-6, BC14 BC37-41, BC112-114, BC116, BC15, BC85	66 129 m²
16	Extension de l'école Gabriel Péri	Commune	AE 805, AE 806, AE453, AE 4554, AE 455	2 312 m²
17	Elargissement de l'avenue du 6 juin 1944	Commune	AO 627, AO 628	2 777 m²
18	Elargissement Avenue Albert Sarraut dans le cadre du projet du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)	CD95	AT17, AT18, AT70, AT75, AT96 AT243	1 707m²
19	Elargissement Avenue Albert Sarraut dans le cadre du projet du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)	CD95	AY10-14, AY19, AY65, AY67-68	3 830m²
20	Elargissement Avenue Albert Sarraut dans le cadre du projet du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)	CD95	AZ95, AZ110, AZ111	1434
21	Création de voirie de bouclage au niveau du Pont de la brèche	CARPF	ZD13, ZD14, ZD327, ZD363, ZD405, ZC850	6060m²
22	Création de voirie de bouclage au niveau du Pont de la brèche	CARPF	ZD6, ZD107, ZD412	3631m²
23	Création de voirie de bouclage au niveau du Pont de la brèche	CARPF	ZD365, ZD368, ZD369	2709m²
24	Continuités piétonnes et cyclables en lien avec la TVB	Commune	BA5, BA21-26, ZR 14, ZS1-2	4744m²
25	Elargissement des jardins familiaux côté boulevard Général de Gaulle	Commune	AZ7-9, AZ12, AZ14, AZ17-18	3284m²
26	Elargissement de voirie Boulevard Général de Gaulle et création de voie douce	Commune	AM115, AN215, AN281-282, AN286, AN279, AN280, AN288, AZ101	3772m²
27	Elargissement de voirie Avenue de la Gare	CD95	AN51, AN255	247m²
28	Elargissement de voirie rue des Bergeronnettes	Commune	AI377, AI453-456, AI487-490	1444m²

8.3 LISTE DES ESSENCES INDIGENES

Le présent règlement fait référence, notamment à l'article 2.3.2., aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

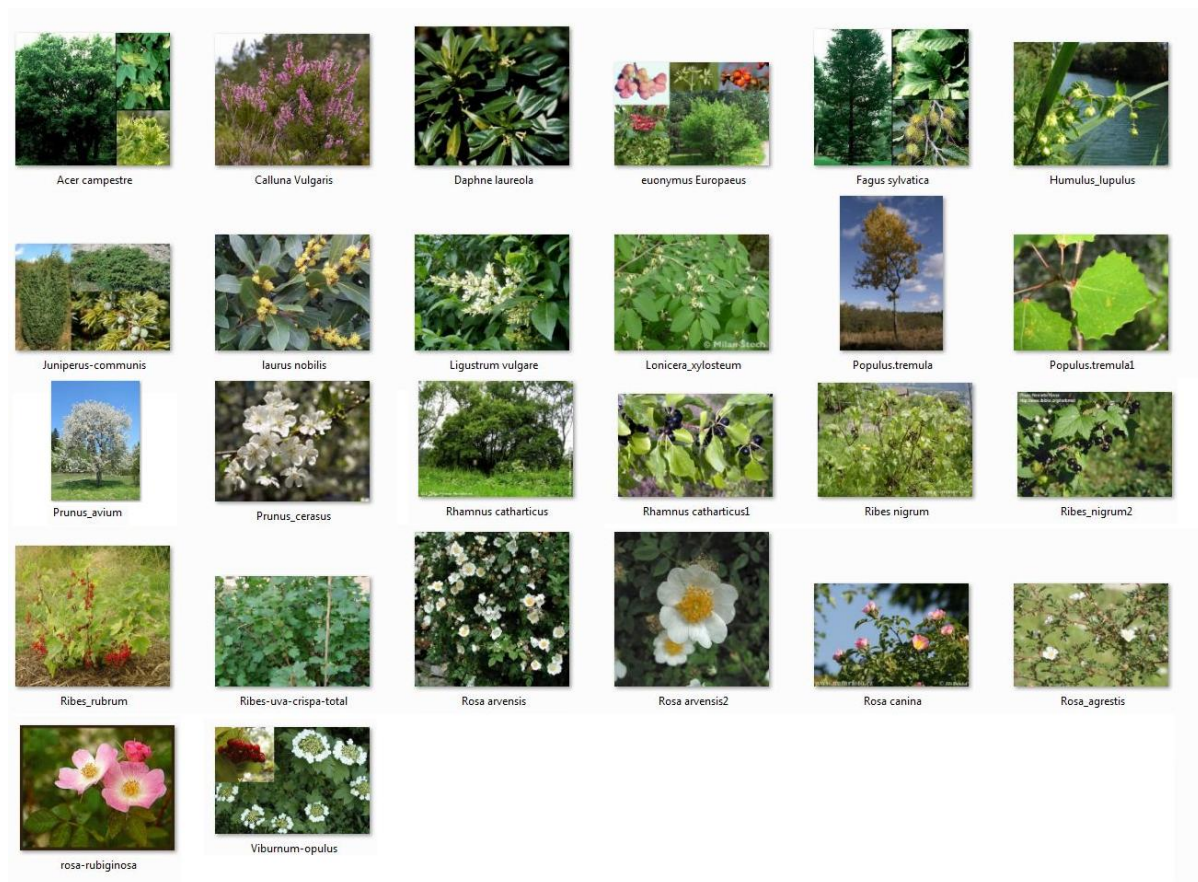
Il est souhaitable de lutter contre les espèces invasives et de ne pas les planter ou favoriser leur expansion.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Acer pseudoplatanus* (érable sycomore)
- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Fraxinus excelsior* (frêne commun)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. Fleurs
Aubépine à un style	Crataegus monogyna	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	Calluna vulgaris	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	Lonicera xylosteum	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassier	Ribes nigrum	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	Carpinus betulus	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	Clematis flammula	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	Cornus mas	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	Cornus sanguineum	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Lauréole	Daphne laureola	1m	II/III	non	vert
Eglantiner rouillé	Rosa rubiginosa	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	Acer campestre	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	Rubus idaeus	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	Euonymus europaeus	5m	V/VI	non	vert-brun
Griottier	Prunus cerasus	10m	IV/V	non	blanc
Gros. À maquereaux sauvages	Ribes uva-crispa	1,5m	III/IV	non	vert-rouge
Groseiller rouge sauvage	Ribes rubrum	2m	III/IV	non	Vert-jaune
Hêtre	Fagus sylvatica	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	Humulus lupulus	5m	VI/IX	non	Vert-jaune
Laurier noble ou sauce	Laurus nobilis	8m	III/V	non	blanchâtre
Merisier	Prunus avium	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	Rubus fruticosus (sans large)	3m	VI/VIII	non	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica	5m	V/VI	utile à la faune et melli-fère	jaunâtre
Rosier agreste	Rosa agrestis	3m	VI/VII	favorable aux oiseaux	blanc
Rosier des champs	Rosa arvensis	25m(croissance rapide)	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	Rosa canina	5m	VI/VII	non	rose pâle

Tremble	Populus tremula	20m	III/IV	non	verdâtre
Troëne vulgaire	Ligustrum vulgare	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	Clematis vitalba	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	Viburnum opulus	4m	V/VI	non	blanc



8.4 LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ET ENVAHISSANTES

« Les termes « envahissante » ou « invasive » s'appliquent aux taxons exotiques qui, par leur prolifération dans les milieux naturels ou semi-naturels entraînent des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes où ils se sont établis. Des problèmes d'ordre économique (gêne pour la navigation, la pêche, les loisirs, les cultures) mais aussi d'ordre sanitaire (toxicité, réactions allergiques...) sont fréquemment pris en considération et s'ajoutent aux nuisances écologiques. ».

Cette liste a été fortement inspirée des travaux de Serge Muller (2004) et de Lavergne (CBN mascarin), puis ajustée à la région Ile-de-France et complétée.

Plusieurs catégories ont été distinguées :

- 0 : Taxon exotique insuffisamment documenté, d'introduction récente sur le territoire, non évaluable ;
- 1 : Taxon exotique non invasif, naturalisé de longue date ne présentant pas de comportement invasif et non cité comme invasif avéré dans un territoire géographiquement proche ou taxon dont le risque de prolifération est jugé faible par l'analyse de risque de Weber & Gut (2004) ;
- 2 : Taxon invasif émergent dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de risque de Weber & Gut (2004) ou cité comme invasive avérée dans un territoire géographiquement proche ;
- 3 : Taxon exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de route, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées) ;
- 4 : Taxon localement invasif, n'ayant pas encore colonisées l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies ;
- 5 : Taxon invasif, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies.

NB : Seules les catégories 5, 4 et 2 peuvent être considérées comme des espèces posant des problèmes.

NB² : Les essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques sont répertoriées dans le guide d'information Végétation en Ville du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (disponible sur le site suivant : <http://www.végétation-en-ville.org>)

Référence utilisée :

FILOCHE S., RAMBAUD M., BEYLOT A., HENDOUX F. *Catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France (rareté, protections, menaces et statuts)*. Version mai 2016. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2016.

Taxon (Taxref 7)	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2016	Catégorie invasives
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo	Nat. (S.)	AR	3
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore	Nat. (E.)	CCC	3
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	Nat. (E.)	AC	4
<i>Amaranthus albus</i> L., 1759	Amarante blanche	Nat. (S.)	R	1
<i>Amaranthus blitoides</i> S.Watson, 1877	Amarante fausse-blette	Nat. (S.)	RR	1
<i>Amaranthus deflexus</i> L., 1771	Amarante couchée	Nat. (S.)	AR	1
<i>Amaranthus hybridus</i> Gr.	Amarante hybride (Groupe)	Nat. (E.)	CC	3
<i>Amaranthus hybridus</i> L., 1753	Amarante hybride	Nat. (E.)	CC	3
<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	Amarante hybride	Nat. (S.)	?	3
<i>Amaranthus retroflexus</i> L., 1753	Amarante réfléchie	Nat. (E.)	AC	1
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Nat. (S.)	RR	2
<i>Anisantha madritensis</i> (L.) Nevski, 1934	Brome de Madrid	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Anisantha rigida</i> (Roth) Hyl., 1945	Brome raide	Nat. (S.)	?	1
<i>Armoracia rusticana</i> G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1800	Raifort	Nat. (S.)	RR	1
<i>Artemisia absinthium</i> L., 1753	Absinthe	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Artemisia annua</i> L., 1753	Armoise annuelle	Nat. (S.)	R	1
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot	Nat. (S.)	R	3
<i>Arum italicum</i> Mill., 1768	Arum d'Italie	Nat. (E.)	AC	1
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère	Nat. (S.)	RR	2
<i>Barbarea intermedia</i> Boreau, 1840	Barbarée intermédiaire	Nat. (S.)	?	1
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	Alysson blanc	Nat. (S.)	R	1
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs	Nat. (S.)	AR	1
<i>Blitum bonus-henricus</i> (L.) C.A.Mey., 1829	Chénopode du bon Henri	Nat. (S.)	?	1
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon	Acc.	.	2
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes	Nat. (S.)	AR	1

Taxon (Taxref 7)	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2016	Catégorie invasives
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David	Nat. (E.)	C	3
<i>Bunias orientalis</i> L., 1753	Bunias d'Orient	Nat. (S.)	RR	1
<i>Carex divisa</i> Huds., 1762	Laïche divisée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Centaurea stoebe</i> L., 1753	Centaurée du Rhin	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L., 1753	Chénopode fausse-ambrosie	Nat. (S.)	RR	1
<i>Chimaphila umbellata</i> (L.) W.P.C.Barton, 1817	Pyrole en ombelle	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Colutea arborescens</i> L., 1753	Baguenaudier	Nat. (S.)	R	1
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	Acc.	.	2
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine commune	Nat. (E.)	AC	1
<i>Dianthus caryophyllus</i> L., 1753	Oeillet giroflée	Subsp.	.	1
<i>Doronicum plantagineum</i> L., 1753	Doronic à feuilles de plantain	Nat. (S.)	RR	1
<i>Dysphania botrys</i> (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode botryde	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Dysphania pumilio</i> (R.Br.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode couché	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada	Nat. (S.)	R	1
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	Nat. (S.)	RR	4
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié	Nat. (S.)	AR	3
<i>Eragrostis minor</i> Host, 1809	Eragrostis faux-pâturin	Nat. (E.)	C	1
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle	Nat. (E.)	C	3
<i>Erigeron bonariensis</i> L., 1753	Vergerette de Buenos Aires	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Vergerette du Canada	Nat. (E.)	CCC	3
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra	Nat. (E.)	C	3
<i>Erodium moschatum</i> (L.) L'Hér., 1789	Bec-de-grue musqué	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Euphorbia lathyris</i> L., 1753	Euphorbe des jardins	Nat. (E.)	C	1
<i>Euphorbia maculata</i> L., 1753	Euphorbe à feuilles tachées	Nat. (S.)	R	1

Taxon (Taxref 7)	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2016	Catégorie invasives
<i>Foeniculum vulgare</i> Mill., 1768	Fenouil commun	Nat. (S.)	AR	1
<i>Foeniculum vulgare</i> subsp. <i>vulgare</i>	Fenouil commun	Nat. (S.)	?	1
<i>Foeniculum vulgare</i> var. <i>vulgare</i>	Fenouil commun	Nat. (S.)	?	1
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	Nat. (E.)	AC	4
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav., 1795	Galinsoga à petites fleurs	Nat. (S.)	R	1
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav., 1798	Galinsoga cilié	Nat. (E.)	AC	1
<i>Goodyera repens</i> (L.) R.Br., 1813	Goodyère rampante	Nat. (S.)	RR	1
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour	Nat. (S.)	RR	3
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	Nat. (S.)	RR	4
<i>Hirschfeldia incana</i> (L.) Lagr.-Foss., 1847	Hirschfeldie grisâtre	Nat. (S.)	R	1
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Hyssopus officinalis</i> L., 1753	Hysope	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour	Nat. (S.)	RR	2
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	Nat. (S.)	RR	2
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	Nat. (S.)	RR	3
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs	Nat. (S.)	R	3
<i>Inula helenium</i> L., 1753	Inule grande aunée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Isatis tinctoria</i> L., 1753	Pastel des teinturiers	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Juglans regia</i> L., 1753	Noyer commun	Nat. (E.)	CC	1
<i>Juncus tenuis</i> Willd., 1799	Jonc grêle	Nat. (E.)	C	3
<i>Juncus tenuis</i> subsp. <i>tenuis</i>	Jonc grêle	Nat. (E.)	C	3
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Aubour faux-ébénier	Nat. (E.)	AC	1
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à larges feuilles	Nat. (E.)	C	1
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	Nat. (S.)	AR	2

Taxon (Taxref 7)	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2016	Catégorie invasives
<i>Lepidium densiflorum</i> Schrad., 1832	Passerage à fleurs serrées	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Lepidium didymum</i> L., 1767	Corne-de-cerf didyme	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lepidium draba</i> L., 1753	Passerage drave	Nat. (E.)	AC	1
<i>Lepidium graminifolium</i> L., 1759	Passerage à feuilles de graminée	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lepidium latifolium</i> L., 1753	Passerage à feuilles larges	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lepidium virginicum</i> L., 1753	Passerage de Virginie	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lolium multiflorum</i> Lam., 1779	Ivraie multiflore	Nat. (S.)	AR	1
<i>Lomelosia argentea</i> (L.) Greuter & Burdet, 1985	Scabieuse argentée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Matricaria discoidea</i> DC., 1838	Matricaire fausse-camomille	Nat. (E.)	CC	1
<i>Medicago sativa</i> L. subsp. <i>sativa</i>	Luzerne cultivée	Nat. (E.)	?	1
<i>Medicago sativa</i> subsp. <i>ambigua</i> (Trautv.) Tutin	Luzerne bâtarde	Nat. (S.)	RR	1
<i>Melissa officinalis</i> L., 1753	Mélisse officinale	Nat. (E.)	AC	1
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	Subsp.	.	2
<i>Oenothera biennis</i> L., 1753	Onagre bisannuelle	Nat. (S.)	AR	3
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli, 1875	Onagre à sépales rouges	Nat. (S.)	R	3
<i>Onobrychis viciifolia</i> Scop., 1772	Sainfoin	Nat. (S.)	R	1
<i>Oxalis corniculata</i> L., 1753	Oxalide corniculée	Nat. (E.)	AC	1
<i>Oxalis dillenii</i> Jacq., 1794	Oxalide de Dillénus	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Oxalis fontana</i> Bunge, 1835	Oxalide des fontaines	Nat. (E.)	AC	1
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kem.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	Nat. (E.)	AC	3
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté	Nat. (S.)	?	2
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique	Nat. (S.)	AR	3
<i>Poa infirma</i> Kunth, 1816	Paturin grêle	Nat. (S.)	?	1

Taxon (Taxref 7)	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2016	Catégorie invasives
<i>Polycarpon tetraphyllum</i> (L.) L., 1759	Polycarpon à quatre feuilles	Nat. (S.)	RR	1
<i>Polypogon monspeliensis</i> (L.) Desf., 1798	Polypogon de Montpellier	Nat. (S.)	RR	1
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc	Nat. (E.)	AC	1
<i>Populus x canescens</i> (Aiton) Sm., 1804	Peuplier grisard	Nat. (E.)	C	1
<i>Portulaca oleracea</i> L., 1753	Pourpier cultivé	Nat. (E.)	CC	1
<i>Potentilla indica</i> (Andrews) Th. Wolf, 1904	Fraisier d'Inde	Nat. (E.)	AC	3
<i>Potentilla recta</i> L., 1753	Potentille dressée	Nat. (S.)	R	1
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise	Nat. (E.)	AC	2
<i>Prunus padus</i> L., 1753	Cerisier à grappes	Nat. (S.)	R	1
<i>Prunus padus</i> var. <i>padus</i>	Cerisier à grappes	Nat. (S.)	R	1
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	Nat. (S.)	R	4
<i>Prunus x fruticans</i> Weihe, 1826	Prunellier à gros fruits	Nat. (S.)	RR	1
<i>Pyrola chlorantha</i> Sw., 1810	Pyrole à fleurs verdâtres	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Quercus pyrenaica</i> Willd., 1805	Chêne des Pyrénées	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Reseda alba</i> L., 1753	Réséda blanc	Nat. (S.)	RR	1
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	Nat. (E.)	C	5
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F. Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	Nat. (S.)	?	2
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême	Nat. (S.)	?	5
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Rhododendron ponticum</i> subsp. <i>baeticum</i> (Boiss. & Reut.) Hand.-Mazz., 1909	Rhododendron pontique	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	Nat. (E.)	CCC	5
<i>Rostraria cristata</i> (L.) Tzvelev, 1971	Koelérie fausse-fléole	Nat. (S.)	RR	1
<i>Rumex patientia</i> L., 1753	Epinard-oseille	Nat. (S.)	RR	1
<i>Rumex scutatus</i> L., 1753	Oseille ronde	Nat. (S.)	NRR	1
<i>Salvia verticillata</i> L., 1753	Sauge verticillée	Subsp.	.	1

Taxon (Taxref 7)	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2016	Catégorie invasives
<i>Scutellaria altissima</i> L., 1753	Scutellaire élevée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap	Nat. (S.)	AR	3
<i>Sinapis alba</i> L., 1753	Moutarde blanche	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium altissimum</i> L., 1753	Sisymbre élevé	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Sisymbrium irio</i> L., 1753	Vélaret	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium loeselii</i> L., 1755	Sisymbre de Loesel	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium orientale</i> L., 1756	Sisymbre d'Orient	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	Nat. (E.)	C	4
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre	Nat. (E.)	AC	4
<i>Symphotrichum invasifs</i> (Groupe)	Asters américains (Groupe)	Nat. (E.)	?	3
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles lancéolées	Nat. (S.)	AR	2
<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de saule	Nat. (S.)	RR	2
<i>Tanacetum parthenium</i> (L.) Sch.Bip., 1844	Grande camomille	Nat. (S.)	R	1
<i>Taxus baccata</i> L., 1753	If	Nat. (E.)	C	1
<i>Tragus racemosus</i> (L.) All., 1785	Bardanette à grappes	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Trifolium hybridum</i> var. <i>hybridum</i>	Trèfle hybride	Nat. (S.)	?	1
<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale	Nat. (S.)	RR	1
<i>Veronica filiformis</i> Sm., 1791	Véronique filiforme	Nat. (S.)	R	1
<i>Veronica peregrina</i> L., 1753	Véronique voyageuse	Nat. (S.)	RR	1
<i>Veronica persica</i> Poir., 1808	Véronique de Perse	Nat. (E.)	CCC	1
<i>Vicia pannonica</i> Crantz, 1769	Vesce de Hongrie	Nat. (S.)	RRR	1

8.5 LISTE DES ESPECES DECONSEILLEES A PROXIMITE DES AERODROMES



ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme et
de la Mer

Principales plantes décoratives déconseillées sur les aérodromes



direction générale
de l'Aviation civile

**service technique
de l'Aviation civile**

département
Aménagement, Capacité,
Environnement

Péril aviaire

Plantes ornementales

- les épines-vinettes (berberis de toutes espèces),
- les mahonia (mahonia aquifolium etc ...)
- les vignes sauvages (vitis, ampelopsis, etc ...)
- le houx (ilex aquifolium)
- les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment :
 - les ronces et framboisiers (rubus de toutes espèces)
 - les merisiers (prunus avium)
 - les pruniers (prunus divers)
 - le prunelier (prunus spinosa)
 - les sorbiers (sorbus avium et autres)
 - les alisiers (aria terminalis et autres)
 - les aubépines (crataegus oxycantha, cococcinéa, etc ...)
 - les pyracantha (crataegus pyracantha divers)
 - les lauriers (cerasus)
 - les cononeasters (cotoneaster angustifolia, C. vulgaris pannosa, etc...)
 - les lierres (hedera helix, etc...)
 - les sureaux (sambucus nigra, etc...)
 - les arbousiers (arbutus unedo A et C)
 - l'if (taxus baccata)

- les genévriers (*juniperus communis*, etc...)

Il convient de supprimer le gui (*viscum album*) sur les arbres parasités.

Arbres

- les saules (*salix* sp.)
- le robinier (*pseudacacia*)
- le sophora japonica

Eviter les plantations trop denses (maxima : 600 à 800 tiges/ha), diversifier les plantations (alterner feuillus, conifères).

Centre de Toulouse
1, avenue du Docteur Maurice
Grynfolgel
BP 53584
31 035 Toulouse Cedex
téléphone : 05 62 14 55 00
télécopie : 05 62 14 54 66
francois.giannone@aviation-civile.gouv.fr

Juin 2009

Copie : L. ARTH



Autres variétés déconseillées.

- Le genévrier Ginko biloba
- le genévrier commun
- Les houx
- Le noisetier
- Aulne blanc
- Peuplier
- Le Catalpa
- L'Eucalyptus

Pour répondre à votre question concernant les fleurs tels que le chèvrefeuille, celle-ci n'est pas attractive bien qu'elle soit mellifère. Elle n'assure pas un attrait sur la population aviaire.

8.6 NOTE D'INFORMATION TECHNIQUE (NIT) : DISPOSITIONS RELATIVES AUX AVIS DE LA DGAC SUR LES PROJETS D'INSTALLATIONS DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUE A PROXIMITE DES AERODROMES