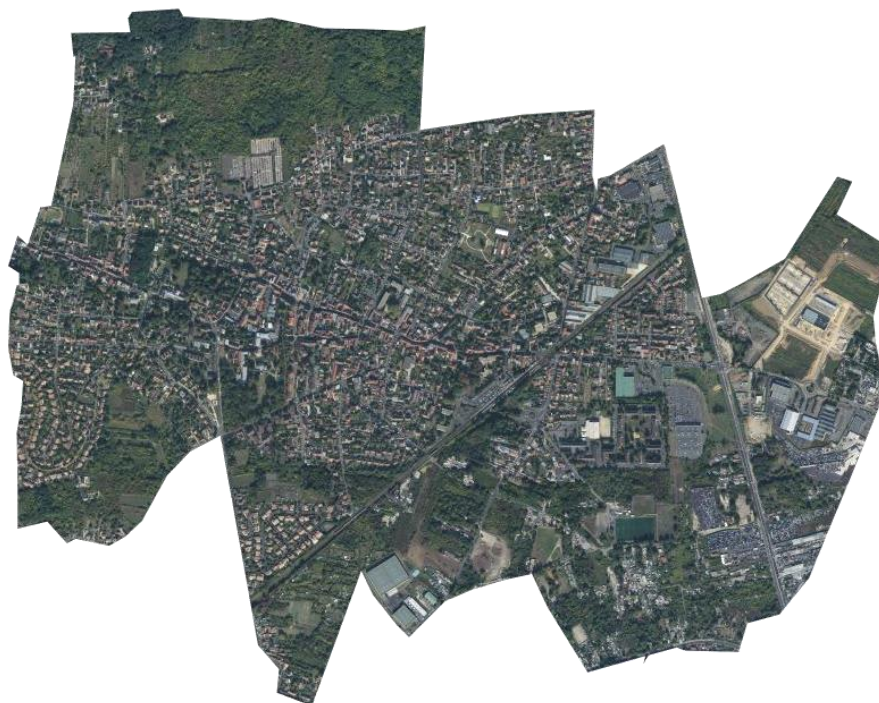


Commune de Groslay

Département du Val-d'Oise



Plan Local d'Urbanisme



4 – Règlement

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 02 décembre 2024**

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

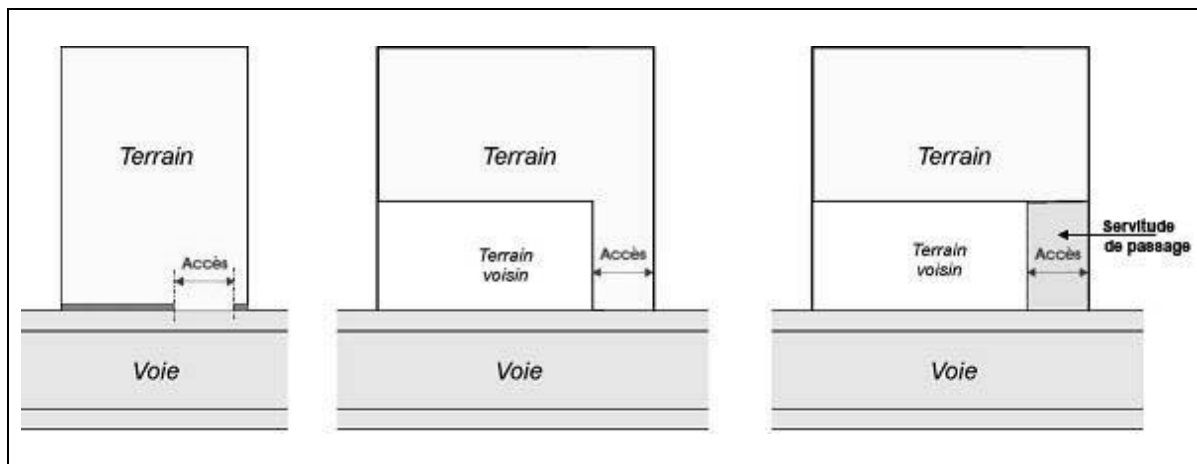
SOMMAIRE

Définitions	3
 Titre 1 : Dispositions Générales	 20
Article 1 - Champ d'application territoriale du plan	21
Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	21
Article 3 - Division du territoire en zones	25
Article 4 - Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics	26
Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation	26
Article 6 - Protection, risque et nuisance	27
Article 7 - Division parcellaire	29
 Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines	 30
Zone UA	31
Zone UE	49
Zone UG	67
Zone UI	87
Zone UV	101
 Titre 3 : Dispositions Applicables aux Zones Naturelles	 111
Zone N	112
 Titre 4 : Dispositions Applicables aux Zones Agricoles	 121
Zone A	122
 Annexes	 129
Annexe 1 : Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle	130
Annexe 2 : Aléas retrait-gonflement des sols argileux	131
Annexe 3 : Les éléments patrimoniaux et naturels à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	135
Annexe 4 : Liste d'espèces végétales recommandées	146
Annexe 5 : Liste d'espèces végétales invasives à proscrire	161

DEFINITIONS

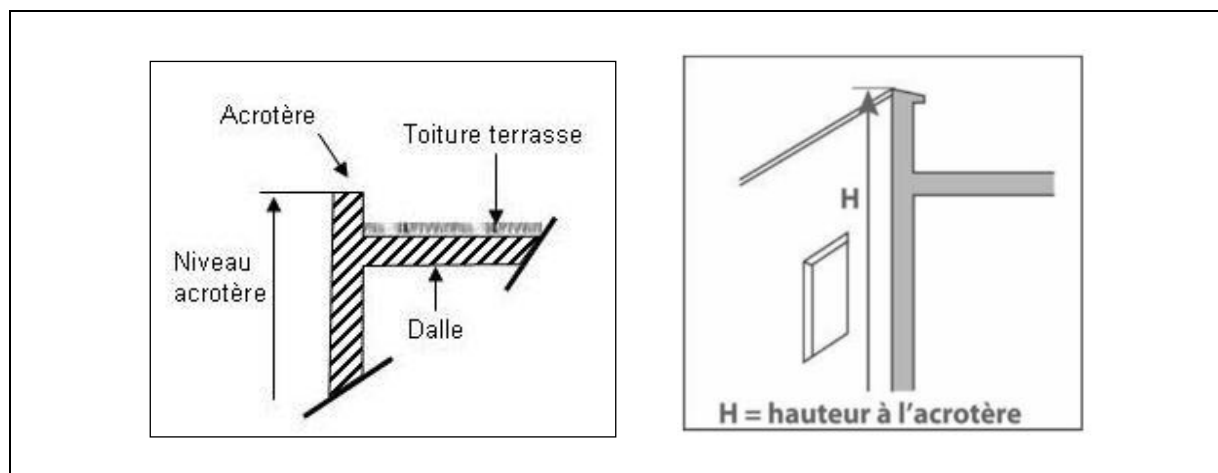
ACCÈS

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail), ou de la construction (porche), ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



ACROTÈRE

C'est un muret ou un élément de façade situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



AFFOUILLEMENT DES SOLS

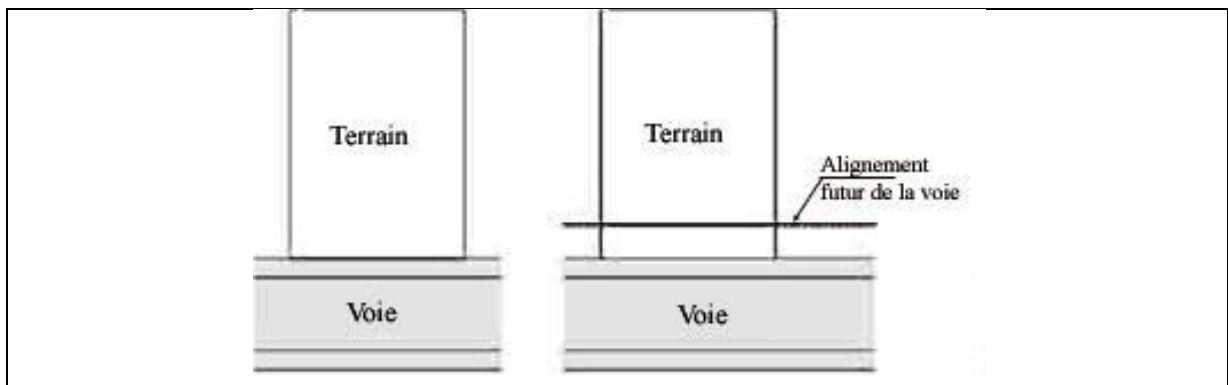
Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de matière, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

ANNEXES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Elles regroupent l'ensemble des annexes nécessaires à l'usage d'une habitation telles que les abris de jardin, les celliers, les remises, les garages, ... Ces constructions doivent avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".



CLÔTURE

Une clôture vise à clore un terrain sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou privées ou en retrait de celles-ci, et sur les limites séparatives. Leur aspect et hauteur sont réglementés dans l'article 4 de chaque zone.

CO-LIVING

Il s'agit d'un logement collectif qui a la particularité de concilier espaces privés et espaces communs. Il se compose d'espaces privatifs (chambre ou studio avec salle de bain) et partagés (cuisine, salon, salle de sport, bibliothèque, espace de co-working, terrasse, ...).

CONSTRUCTIONS

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installation comportant ou non des fondations.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'ARTISANAT**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont réalisées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur

famille ou d'un nombre maximum de 10 employés. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale de la destination « artisanat ».

- **CONSTRUCTIONS À USAGE DE BUREAUX**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement informatique ou de gestion.

Ainsi, les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration (hors administration publique), des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE DE COMMERCE**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'ENTREPÔT**

Ces constructions ont pour vocation d'accueillir des activités de dépôt, de manutention et/ou de conditionnement de marchandises diverses. Les entrepôts n'accueillent, en aucun cas, des activités de production ou de vente au public.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION**

Elles regroupent tous les logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur et leur type individuel et collectif.

- **CONSTRUCTIONS À USAGE INDUSTRIEL**

Elles regroupent tous les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication de biens et de commercialisation de ces mêmes biens à partir de matières brutes, à l'aide de capital et de travail. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'1/3 de la surface de plancher totale de la destination « industrielle ».

- **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

Cette catégorie englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer, à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il peut s'agir d'une école, d'un stade, d'un gymnase, de bâtiments associatifs, médicaux, administratifs, sportifs, les lieux culturels et culturels, ... La structure peut être privée.

DIVISION PARCELLAIRE

Une division parcellaire consiste à séparer une parcelle en plusieurs parcelles.

EAUX USÉES

Les eaux usées comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salles de bain, lessive) et les eaux vannes (rejet des toilettes). Leurs rejets sont réglementés par la CAPV et le SIARE à travers leurs règlements propres.

EAUX PLUVIALES - INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel. Leurs rejets sont réglementés par la CAPV et le SIARE à travers leurs règlements propres.

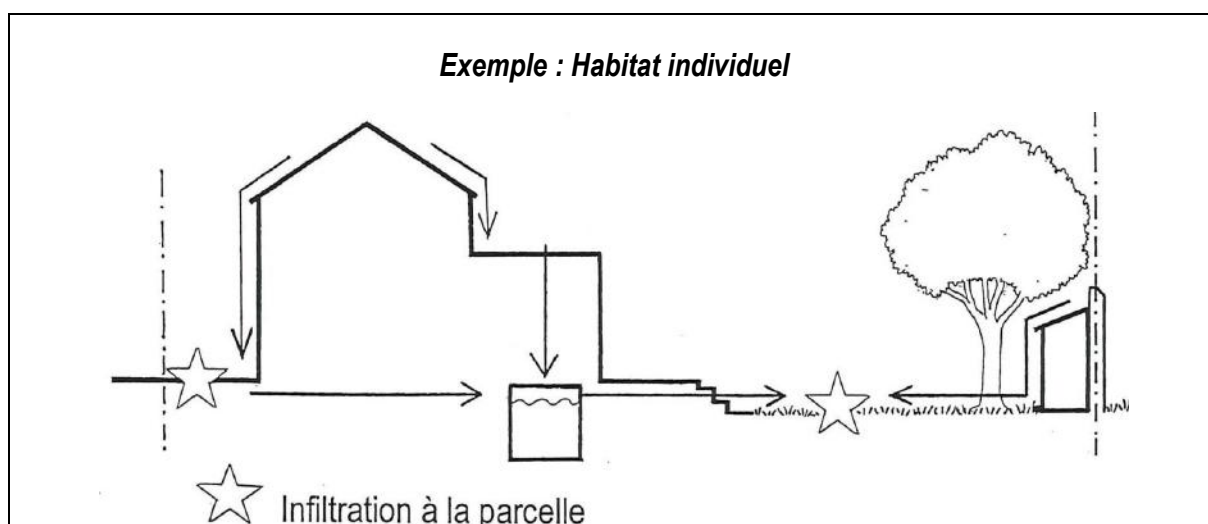
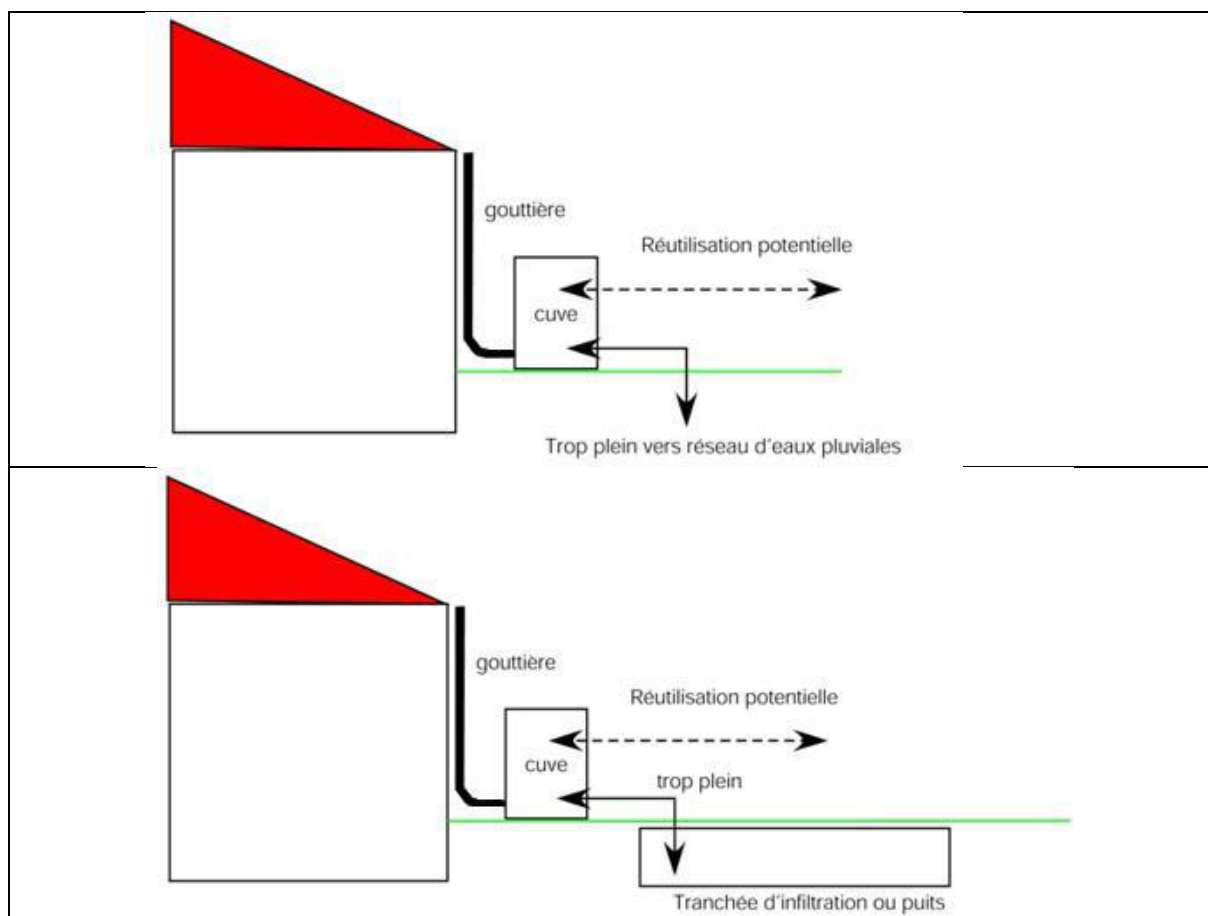
L'article 8.3 du présent règlement de chaque zone demande que l'infiltration sur l'unité foncière permette l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière au regard de moyens adaptés en fonction de la nature du sous-sol.

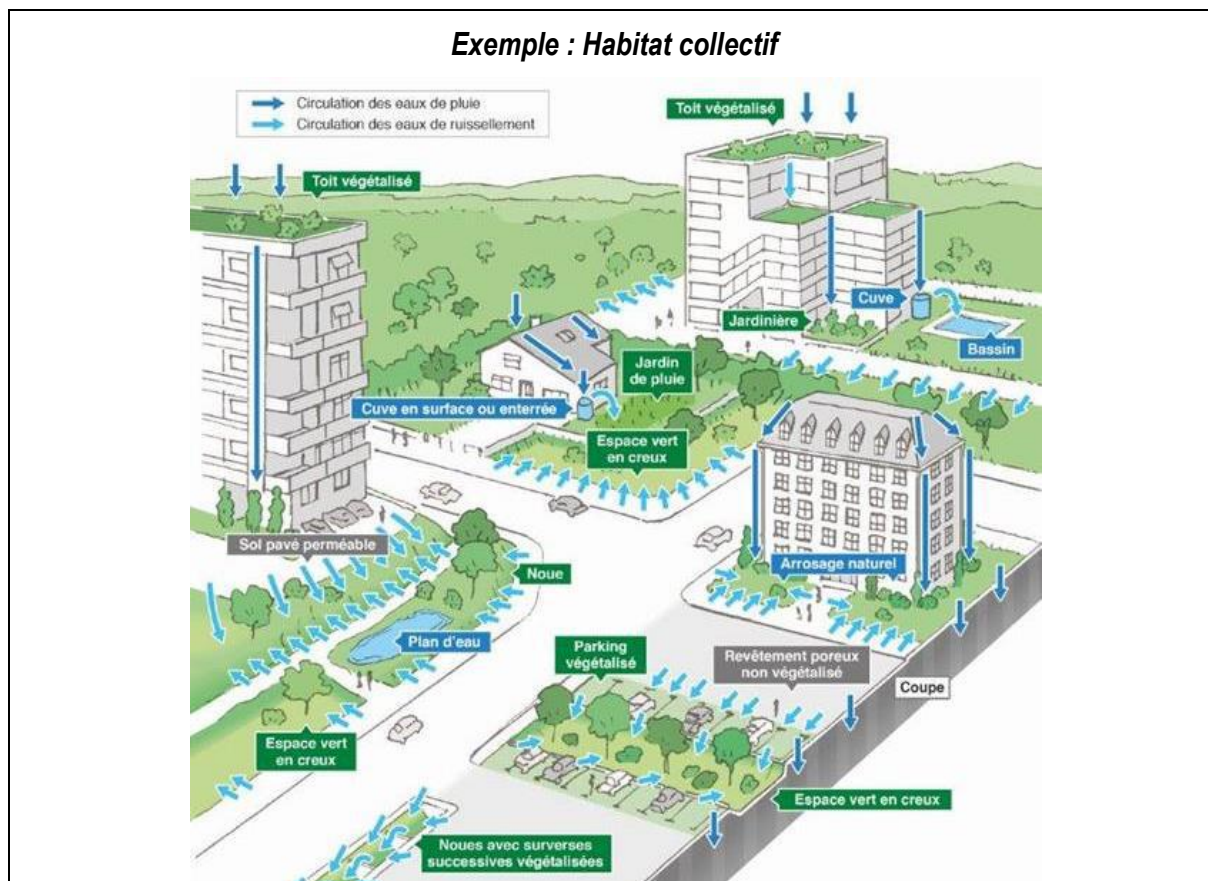
L'infiltration a :

- pour objectif de réduire la production du ruissellement dans les zones urbaines existantes. Pour ce faire, il faut stocker et infiltrer les volumes d'eau interceptés à la parcelle lorsque la configuration du sous-sol le permet ;
- pour principe d'intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'une habitation qui sera stocké dans une cuve pour être infiltré ou réutilisé ou pour réduire le débit de fuite lors du rejet au réseau d'assainissement.

Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera établi en tenant compte du plan de zonage d'assainissement, de la surface imperméabilisée, des caractéristiques hydrauliques du terrain ainsi que des possibilités d'évacuation au réseau.

L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration selon les conditions de perméabilité en profondeur et selon la disposition retenue. Il ne s'agit ci-dessous que de schémas de principe et non de plans de réalisation.





ÉDICULE TECHNIQUE

Il s'agit d'une petite construction isolée sur une toiture, liée à un équipement technique du bâtiment (machinerie d'ascenseur, système de ventilation, ...) par exemple.

ÉGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

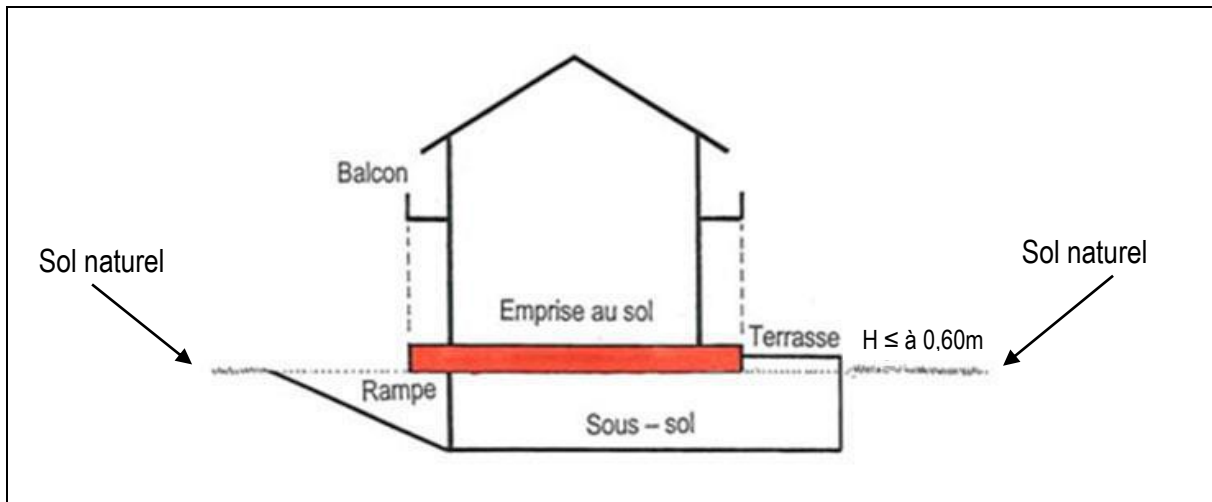
Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme :

"L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi

que les sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égal à 0,60 m à compter du sol naturel. Pour les piscines et assimilés, l'emprise au sol sera comptabilisée tous rebords inclus.



EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, les jardins et parcs publics, les places publiques, les parkings publics, ...

ESPACES BOISES CLASSÉS

Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme :

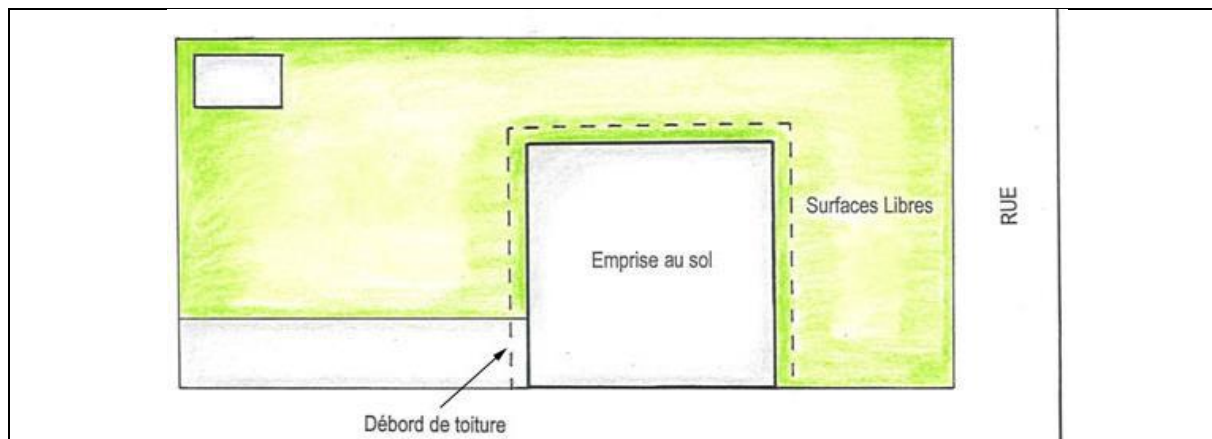
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. "

ESPACES OU SURFACES LIBRES

Les surfaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée ni par l'emprise au sol des constructions, des annexes, des terrasses ni par la voirie, les cheminements d'accès et les places de stationnement. Elles peuvent être végétalisées ou non.



EXHAUSSEMENT DES SOLS

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Un accès interne entre les deux constructions doit être aménagé (porte, escalier, ...). Cette construction doit avoir une surface de plancher inférieure à la construction principale.

FAÇADE

Une façade désigne chacune des faces verticales ou pans coupés en élévation d'un bâtiment. En cas de décroché de façade de plus de 40 cm, il est compté deux façades distinctes.

FAÎTAGE

Elément composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction (à l'exception des édicules techniques, machineries d'ascenseur, conduits de cheminées) constitué par la ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

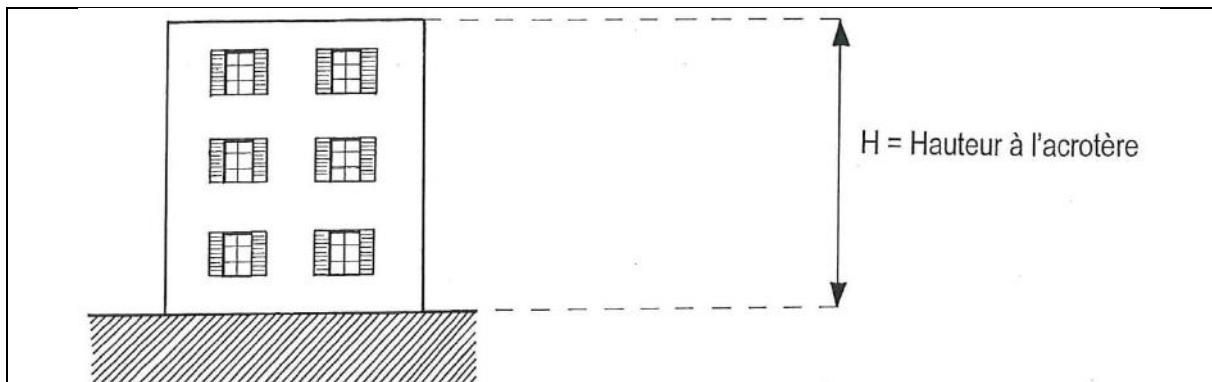
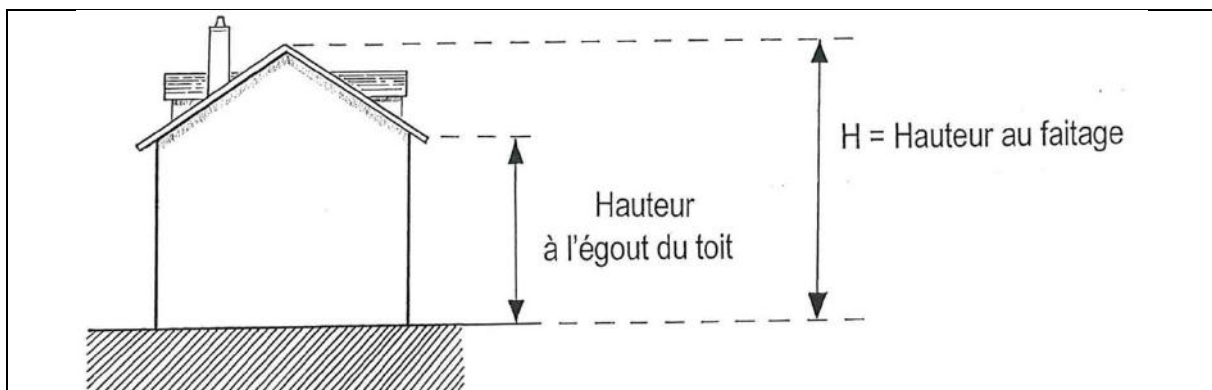
La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au point le plus bas et au point le plus bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur du toit se mesure au sommet de l'acrotère.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur au faîtage et au sommet de l'acrotère correspondant à la hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel au point le plus bas.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire-voie ;
- la partie ajourée des acrotères ;
- les souches de cheminée ;
- les locaux et édicules techniques ;
- les accès aux toitures terrasses.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

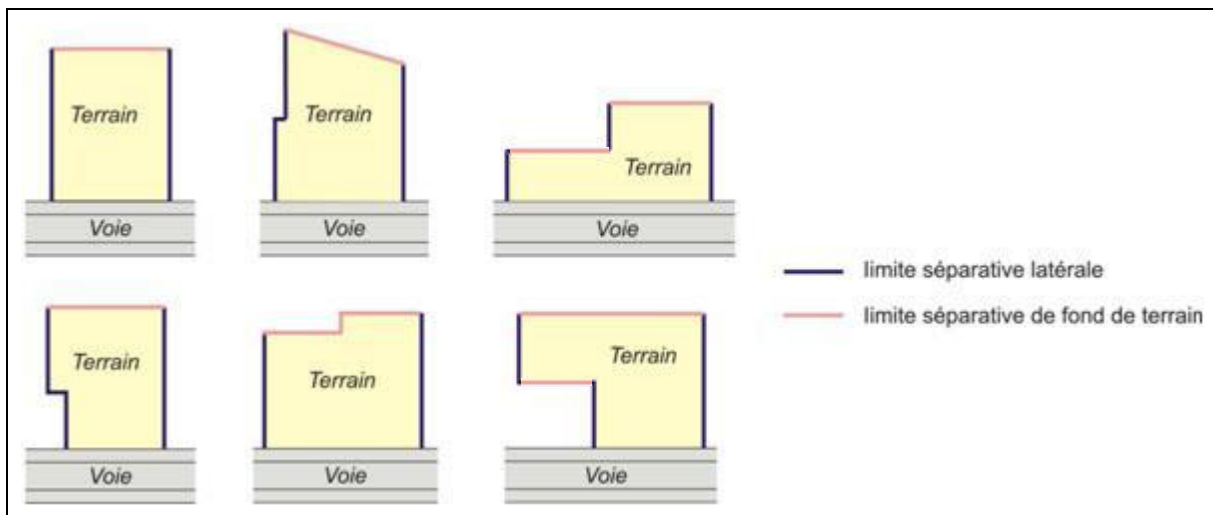
Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

LIMITE SÉPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent directement ou par prolongement sur les voies ou emprises publiques et privées ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques et privées.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.



Dans le cas d'un terrain situé entre deux rues, ou à l'angle d'une rue, les limites séparatives sont des limites latérales. Il n'y a donc pas de limite de fond de parcelle.

LOGEMENT

Au titre du présent règlement, sera considéré comme logement les espaces privatifs comprenant au moins une pièce de repose/séjour et deux pièces ou espaces de services (salle d'eau et cuisine).

MARGE DE REcul

La marge de recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la voie publique ou privée de la construction existante ou projetée.

PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDEE

Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

PLEINE TERRE

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces perméables liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, terrasse, ...).

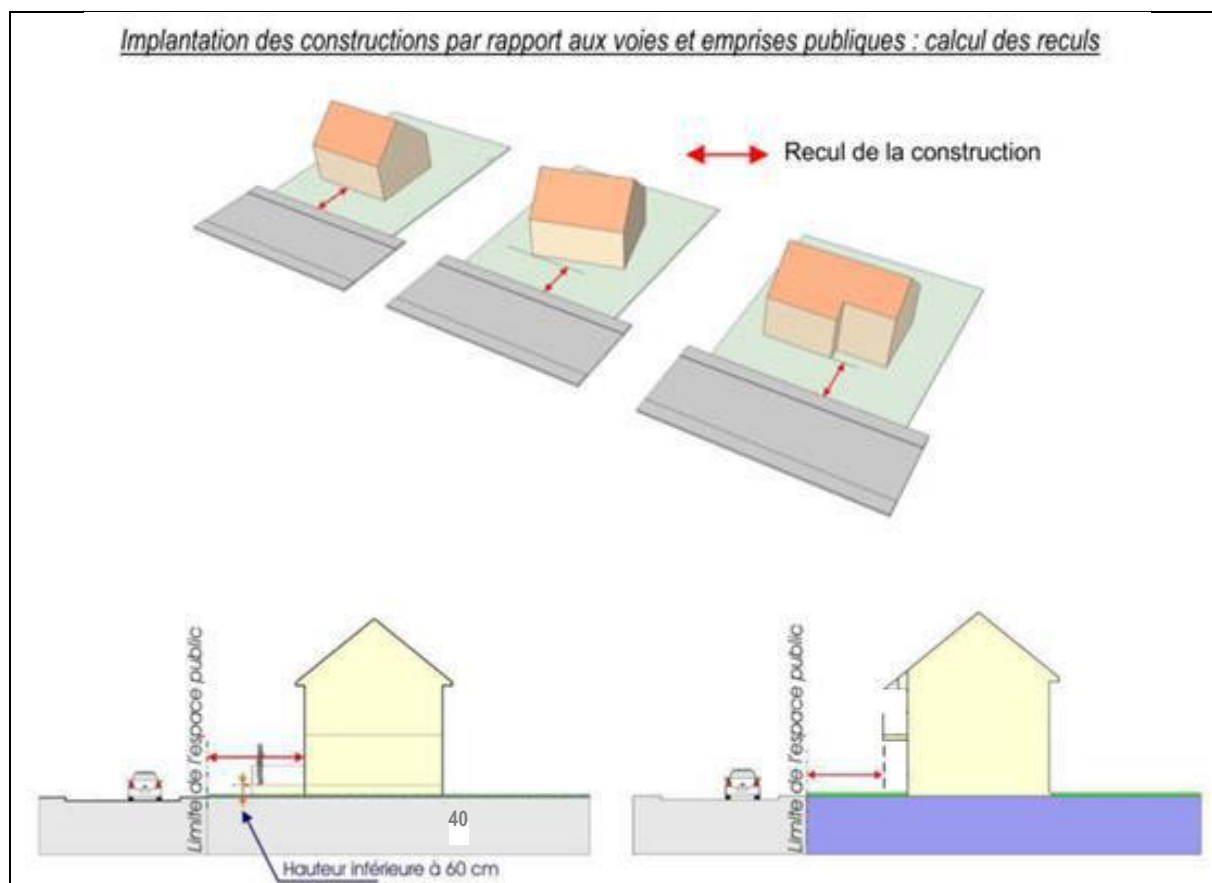
Les places de stationnements, les allées et cheminements imperméabilisés ainsi que les aires de manœuvres ne peuvent pas être considérés comme espaces de pleine terre. L'evergreen et les parkings en sous-sol font perdre la qualité de pleine terre.

PISCINE SEMI ENTERREE

Une piscine semi-enterrée est une piscine construite à moitié dans le sol et à moitié hors-sol.

RETRAIT PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement de la voie publique ou privée, de l'emprise publique, actuelles ou futures. Ne sont pas compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

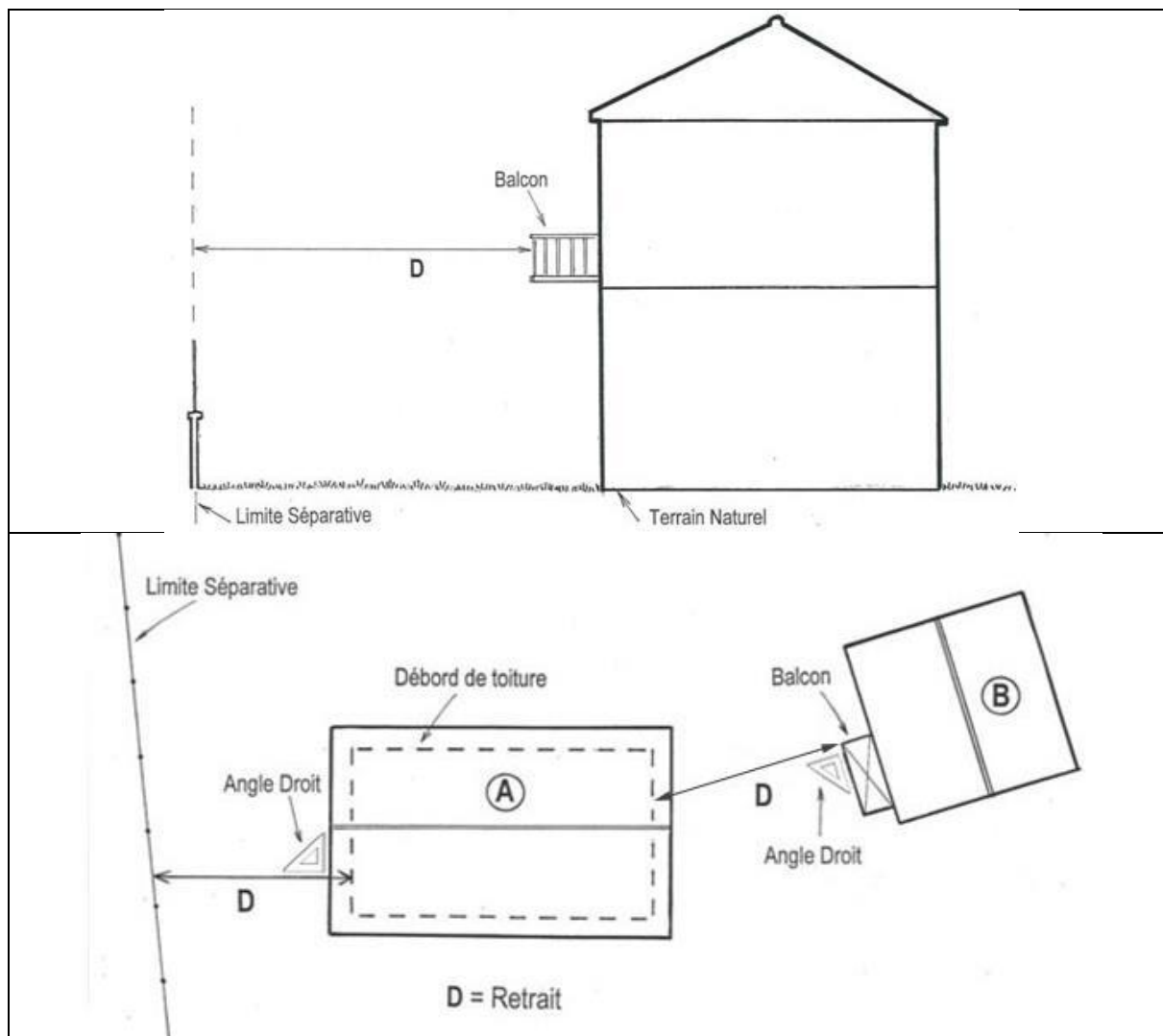


RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU PAR RAPPORT A UNE AUTRE CONSTRUCTION ET MODE DE CALCUL

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les coursives, les balcons, les terrasses accessibles de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 60 cm au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents et marquises, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.



SURFACE DE PLANCHER

Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :

Avec l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme précise que *"sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."*

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel correspond au niveau du sol considéré avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire à la réalisation du projet (faisant l'objet ou non d'une autorisation).

UNITE FONCIERE

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant et sans enclave et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Lorsqu'un projet de construction s'implante sur plusieurs parcelles formant une unité foncière, les règles d'urbanisme s'appliquent à l'unité foncière entière.

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public.

La voirie se compose de la chaussée roulante (hors stationnement) et des trottoirs.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure directe du domaine public.

VOIE PRIVÉE

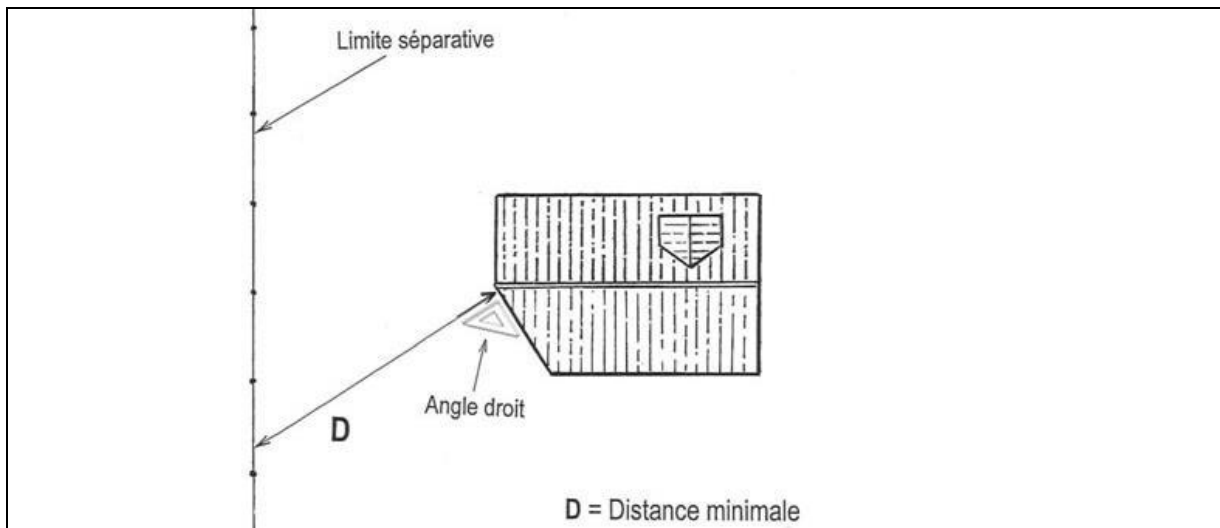
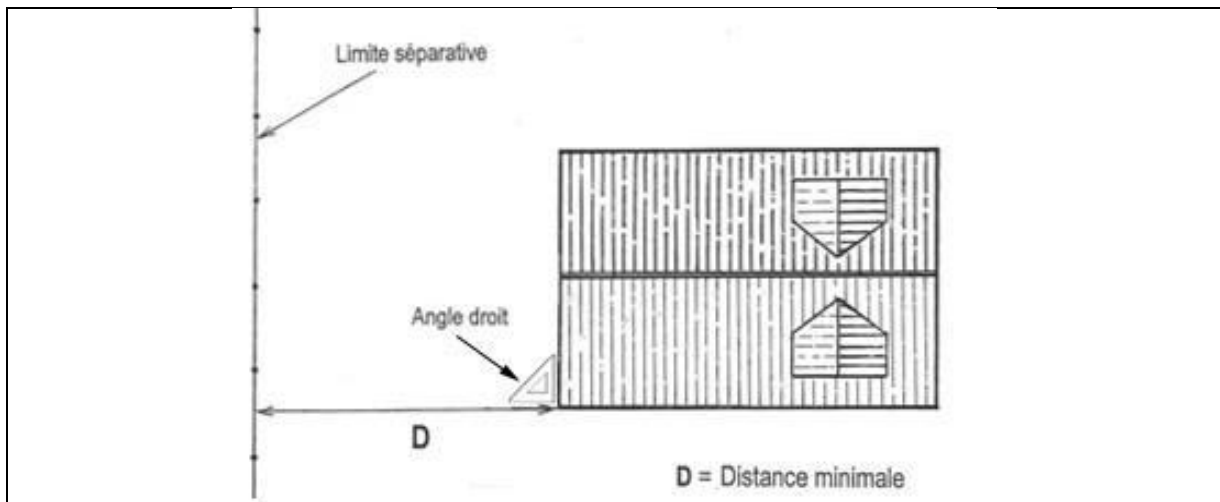
Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains ou unités foncières, et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VUE DIRECTE

Une vue directe se définit notamment au nu de la façade. Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

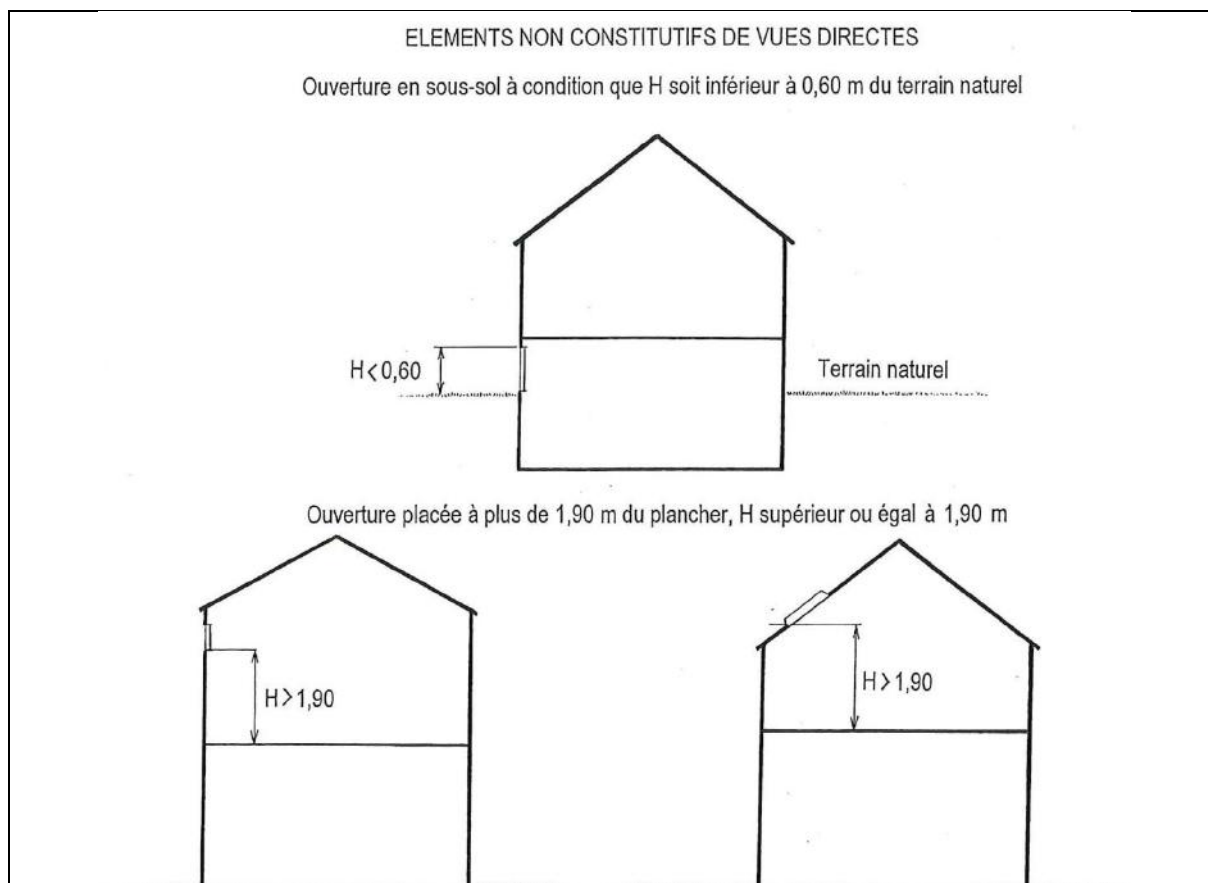
- les fenêtres y compris les châssis de toit situées à moins d'1,90 m de haut par rapport au plancher ;
- les portes fenêtres.
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses accessibles et coursives de plus de 60 cm de haut par rapport au terrain naturel ;
- les lucarnes situées à plus de 1m90 de haut par rapport au plancher fini.

Dans ces cas, le calcul des distances de retrait imposées par le règlement s'effectue toujours perpendiculairement par rapport à l'ouverture prise en compte et en tout point de la façade qui comporte la vue.



Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les châssis fixes et verres translucides ;
- les jours de souffrance ;
- les ouvertures de toit situées à plus d'1,90 m de haut par rapport au plancher ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.



Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Groslay.

Les articles présentés ci-après sont valides à la date d'approbation du présent P.L.U.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**2.1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R.111-31 du Code de l'Urbanisme dites "Règlement National d'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

"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 R.111-4 du Code de l'Urbanisme :

"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 R.111-26 du Code de l'Urbanisme :

"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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R.181-43 du Code de l'Environnement. "

Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

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

2.2 - Le sursis à statuer

Les articles L.102-13, L.152-2, L.153-11 et L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

Article L.102-13 du Code de l'Urbanisme :

" A l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national :

1° Par dérogation à l'article L. 111-3, les constructions et installations nécessaires à la réalisation de l'opération peuvent être autorisées en dehors des parties urbanisées de la commune. Si ces constructions et installations nouvelles ont pour conséquence une réduction des surfaces sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole ou si ces constructions ont pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces naturels et forestiers, l'autorisation est délivrée après consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les droits de préemption institués aux articles L. 211-1 et L. 212-2 ne peuvent être exercés pour les aliénations mentionnées au g de l'article L. 213-1. Le droit de priorité institué à l'article L. 240-1 ne peut être exercé pour les aliénations mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 240-2 ;

3° Le représentant de l'Etat dans le département est compétent pour la création des zones d'aménagement concerté situées en tout ou partie à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national, dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 311-1 ;

4° Les associations foncières urbaines sont créées dans les conditions prévues à l'article L. 322-3-2. Les périmètres de projet au sein desquels les propriétaires fonciers sont incités à se regrouper en association foncière urbaine de projet et à mener leurs opérations de façon concertée sont délimités dans les conditions prévues à l'article L. 322-13 ;

5° L'autorité administrative de l'Etat est compétente pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable, s'il y a lieu dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article L. 422-2 et sous réserve de l'article L. 102-14 ;

6° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, le sursis à statuer peut être prononcé dans les conditions définies à l'article L. 424-1 dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par le représentant de l'Etat dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée ;

7° Il peut être dérogé aux règles applicables aux projets dans les conditions prévues au II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;

8° Le représentant de l'Etat peut conclure avec les propriétaires des terrains, les aménageurs et les constructeurs des opérations d'aménagement ou de construction qui nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15 du présent code une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements, selon les modalités prévues à l'article L. 332-11-3 ;

9° Lorsque le coût des équipements a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs, les constructions et aménagements sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-7.

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

Article L.153-11 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable."

Article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus au 6° de l'article L. 102-13 et aux articles L. 121-22-3, L. 121-22-7, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du Code de l'Environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les zones d'aménagement concerté pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants."

2.3 - Les Servitudes d'utilité publique

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans le dossier Annexe du présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2.4 - Les Espaces boisés

Les articles L.113-1, L.113-2 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

2.5 - Emplacements réservés et servitudes

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. "

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Groslay couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, naturelles et agricoles.

3.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zones U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- La zone **UA** correspond principalement au centre-ville de la commune.
- La zone **UE** correspond à un habitat essentiellement collectif.
- La zone **UG** accueille principalement le tissu d'habitat individuel.
Cette zone comprend deux sous-secteur : **UGa** et **UGb** qui correspondent respectivement à la résidence Belrive et au quartier des Hérondeaux.
- La zone **UI** correspond aux zones d'activités économiques.
Cette zone comprend deux sous-secteurs : **Ula** qui correspond à la zone d'activités économiques République ainsi qu'au secteur économique situé au Nord de cette zone le long de la RD 301 et **Ulb** qui correspond à la zone d'activités des Monts du Val-d'Oise.
- La zone **UV** est destinée à l'accueil et au logement des gens du voyage.

3.2 - Les zones naturelles

La zone N est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Cette zone comprend un sous-secteur :

- **Np** qui correspond aux parcs communaux.

3.3 - Les zones agricoles

La zone **A** couvre un espace naturel dédié aux activités agricoles de maraîchage, d'arboriculture et de floriculture.

3.4 - Les terrains classés

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés à conserver et à protéger au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section "

Article L.111-23 du Code de l'Urbanisme :

"La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

5.1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2007.

5.2 - Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 septembre 2007 et à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

5.3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux après que leur dangerosité ait été démontrée par un expert ;
- les coupes d'arbres effectuées dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière ou par d'autres organismes publics ou privés agréés) ;
- les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.

ARTICLE 6 - PROTECTION, RISQUE ET NUISANCE

6.1 - Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle

La carte exposant les zones C et D du Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle, présente en annexe 1 du présent règlement, matérialise le secteur géographique du territoire communal impacté. Dans ces secteurs, l'urbanisation est soumise à conditions.

Par application de l'arrêté interpréfectoral n°07/44 en date du 03 Avril 2007, dans la zone C, aucune construction d'habitation collective n'est autorisée.

Seules sont autorisées des constructions individuelles 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.

L'article 1.2 de chaque zone du règlement détermine la surface de plancher maximale autorisée pour les constructions affectées à l'habitation.

Conformément à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme, dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées.

Conformément à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

6.2 - Risques de mouvements de terrains liés aux retraits et gonflements des sols argileux

La carte "*retrait-gonflement des sols argileux*", présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Une description du risque et des préconisations sont rappelées à la suite de la carte.

Cette cartographie est liée aux obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces articles instaurent des obligations nouvelles afin d'éviter les sinistres sur les constructions liées au retrait-gonflement des argiles dans les zones d'aléas moyen et fort.

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. Cette étude permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir :

- un modèle géologique préliminaire,
- les principales caractéristiques géotechniques du site,
- les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours.

Lors de la réalisation de travaux de construction, le constructeur d'un bâti est tenu, soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de réaliser lui-même cette étude de conception et d'en suivre les recommandations, soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire, si seule une étude géotechnique préalable a été effectuée.

L'étude géotechnique de conception prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment. Elle a pour objet de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le contenu de l'étude géotechnique préalable et de l'étude géotechnique de conception est précisé par l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

6.3 - Risques mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse

La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci. Le constructeur doit également prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol (pertes de réseaux, puits, défaut d'étanchéité des citernes, etc.), les puits sont interdits et toute infiltration d'eau dans le sol doit être évitée.

6.4 - Risques mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles

La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement mais également de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées

6.5 - Risques liés aux axes de ruissellement temporaire lors d'orage

La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, 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 seront évitées dans la mesure du possible sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

6.6 - Recommandations aux porteurs de projets dans le cadre d'un aménagement sur un site classé BASIAS

Dans le cas où un porteur de projet souhaiterait construire sur un site identifié BASIAS, il lui est tout d'abord recommandé de réaliser une recherche de compléments d'informations permettant d'étoffer les renseignements fournis par les fiches BASIAS afin de confirmer, ou non, l'existence d'anciennes activités de type industriel au droit des parcelles concernées par le projet d'aménagement.

Dans le cas où aucune ancienne activité de type industriel ne serait identifiée dans l'emprise du terrain, ou d'autres types de dépôts et de déchets, il n'y aura pas lieu de contraintes particulières d'aménagement en dehors de celles inscrites dans le P.L.U.

Dans le cas de pollutions de terrains confirmées ou fortement suspectées à l'issue des recherches, la réalisation de diagnostics des sols avec échantillonnages et analyses de la qualité des sols est recommandée afin de connaître l'étendue des zones potentiellement impactées et les niveaux de teneurs en métaux, métalloïdes et composés organiques afin de sécuriser le projet d'aménagement et de construction en fonction de l'usage projeté et de sa sensibilité. Si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées selon la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués.

ARTICLE 7 - DIVISION PARCELLAIRE

En cas de division parcellaire, toute autorisation d'urbanisme s'instruira par rapport à la nouvelle unité foncière après division et en fonction des nouvelles limites séparatives.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond principalement au centre-ville de la commune.

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
- 6 - La transformation en habitation des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, repérées sur le plan de zonage, est interdite au niveau des parcelles suivantes :
 - AL 446, 178, 179, 180, 188, 189, 357, 469, 606, 608, 616, 601, 489, 90, 89, 439, 78, 374, 372, 540, 33, 432 ;
 - AK 174, 763, 181, 182, 193, 573, 461, 215, 221, 222, 159, 172, 135, 131, 130, 529, 752, 563, 124, 121, 111, 109, 107, 619, 104.Cette règle s'applique également à la nouvelle parcelle créée en cas de division foncière d'une des parcelles précitées.
- 7 - La démolition totale ou partielle des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
- 8 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peuvent être interdits et sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme.

UA.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- 1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- 2 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 5 - La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
- 6 - La zone UA étant intégralement dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher. Un seul logement est autorisé par unité foncière. L'unité foncière est divisible une seule fois.
- 7 - La zone UA étant intégralement dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas :
 - 30% de la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est supérieure ou égale à 100 m² ;
 - 40% la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est inférieure à 100 m².
- 8 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- 9 - La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée et produite au dossier afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
Dans le cas où la présence de gypse serait avérée, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
- 10 - La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur effectue une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et qu'il prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.
De plus, dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés.
- 11 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et/ou identifiés par le zonage du PEB, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- 12 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 13 - Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA.3.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

UA.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur des constructions ne peut excéder :
 - dans le cas d'une toiture à pans : 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage ;
 - dans le cas d'une toiture terrasse : 12 mètres à l'acrotère avec obligation que le dernier niveau soit réalisé sous forme d'attique avec un retrait minimum de 2 mètres.
- 3 - En cas de commerce en rez-de-chaussée, la hauteur de la façade en rez-de-chaussée pourra être portée à +0,50 mètres maximum. Dans ce cas, la hauteur de la construction est portée maximum à : 9,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12,50 mètres au faîtage.
- 4 - La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 2,60 mètres.
- 5 - Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édicule technique peuvent dépasser le volume du toit.
- 6 - La hauteur totale est limitée à 15 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques.

UA.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant

- 1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ou des chemins ruraux, des emprises publiques actuelles ou futures notamment en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voie,.
Les constructions doivent respecter les plans d'alignement lorsqu'ils existent.

- 2 - Pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, l'implantation de la nouvelle construction pourra être réalisée en tout ou partie avec le même retrait que celui de la construction voisine. Dans ce cas, c'est la clotûre qui servira d'alignement sur rue afin de préserver la continuité du front bâti.
- 3 - L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, c'est la clotûre qui servira d'alignement sur rue afin de préserver la continuité du front bâti.
- 4 - Les constructions nouvelles et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie ferrée la plus proche.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant

- 1 - Toute construction peut s'implanter soit :
 - d'une limite séparative latérale à l'autre ;
 - sur l'une des limites séparatives latérales.
- 2 - Dans le cas d'un retrait, la marge de recul sera au moins égale à :
 - une distance minimale de 6 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative latérale si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du sol ;
 - une distance minimum de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative latérale si la façade ne comporte pas des vues directes.
- 3 - Les constructions doivent respecter, vis à vis des limites séparatives de fond de terrain, les mêmes retraits qu'en limites séparatives latérales.
- 4 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas créer de vues directes.
- 5 - Les piscines ne pourront s'implanter à moins de :
 - 4 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus, lorsqu'elle est hors sol ou semi enterrée ;
 - 2,50 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus, lorsqu'elle est enterrée.

- 6 - Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 mètres peuvent s'implanter ou non sur les limites séparatives.
Dans le cas où l'annexe comporterait des vues directes, elle devra respecter les règles d'implantation des autres constructions.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :
- une distance minimale de 6 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des vues directes ;
 - une distance minimale de 4 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de vue directe.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 mètres.
- 3 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans diminuer la différence de distance entre les bâtiments.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

- 1 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 2 - Il est recommandé que toute nouvelle construction soit équipée en matériel hydro-économe et participe à la récupération et à la réutilisation de l'eau de pluie.
Pour toute construction de plus de 1000 m², l'usage d'une ressource alternative à l'eau potable pour les autres usages nécessitant de l'eau qui ne soit pas obligatoirement potable doit être démontré.
- 3 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. Pour ces travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de

30 centimètres d'épaisseur supplémentaire. Ils pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.

- 4 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés en toiture des bâtiments sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6 - Lors de projet de réhabilitation ou de mise en conformité des bâtiments publics, 10% des sols imperméabilisés devront être désimperméabilisés. Une étude est recommandée pour définir les actions de désimperméabilisation à réaliser sur le site de projet.

ARTICLE UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.4.1. Dispositions générales

- 1 - La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- 3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.111.27 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
- 5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UA.4.2. Composition des constructions

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
- 5 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public ou au sol. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UA.4.3. Volumes

- 1 - Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UA.4.4. Toitures

- 1 - La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 - Les toitures seront principalement à 2 versants avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- 3 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.4.5. Annexes

Les annexes doivent, dans la mesure du possible, être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

UA.4.6. Clôtures

- 1 - En bordure de rue ou du domaine public, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- 2 - Les clôtures doivent respecter les plans d'alignements lorsqu'ils existent.
- 3 - La clôture, calculée à partir de la hauteur du trottoir, n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piliers. Elles seront constituées :
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.
- 4 - En limite du domaine ferroviaire, la clôture ne devra pas excéder 2,50 mètres.
- 5 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière doit permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage de 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
- 6 - Les clôtures implantées en limite de sentes et/ou de chemins devront être ajourées au moins sur les 2/3 supérieurs de leur hauteur.
- 7 - Les clôtures constituées de tôle ondulée et de plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.
- 8 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante légalement édifiée, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.4.7. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 3 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé,...), pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes ;
- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques,...) pourra être imposée ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée.

ARTICLE UA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA.5.1. Traitement des espaces libres

- 1 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 40 cm minimum avec une végétation adaptée à la profondeur de la terre, qui permettra une pérennité de la végétation.
- 2 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste d'espèces invasives avérées à proscrire se situent respectivement en annexe 4 et 5 du présent règlement.
- 3 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.
- 4 - Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.5.2. Espaces verts

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins 10% des espaces libres de toute construction.
- 2 - Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

3 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 3 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié sont soumis à déclaration ;
 - les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des éléments végétaux identifiés ;
 - la coupe ou l'abattage d'un élément végétal identifié ne peuvent être autorisés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Les arbres abattus devront être remplacés par des essences adaptées au réchauffement climatique et d'un diamètre de tronc minimum de 14 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter la composition existante ;
 - aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement d'un élément végétal identifié, ainsi que sous le houppier.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT

UA.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Les places commandées pour les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que le nombre de places de stationnement directement accessible est au moins égal au nombre de logements.
- 4 - Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.
- 5 - Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.
- 6 - Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement² ;

¹ Se référer au plan de zonage

- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare :
 - 2 places de stationnement par logement individuel ;
 - 1,5 place de stationnement par logement collectif ;
- pour les constructions à usage d'habitation en co-living : 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées¹ ainsi que les résidences universitaires² situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement³ ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées³ ainsi que résidences universitaires⁴ situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place maximum de stationnement pour 45 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place minimum de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat : 1 place de stationnement à partir de 150 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

- 7 - Sauf pour le logement individuel, les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.
- 8 - En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.

² Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

¹ Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

² Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

³ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

- 9 - En cas de division parcellaire, le lot bâti préexistant doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.
- 10 - Les dimensions des places de stationnement automobiles doivent respecter les normes suivantes :
- emplacements privés :
 - dimensions normales 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m de dégagement. Dans le cas de logements individuels, le dégagement n'est pas à prendre en compte ;
 - dimensions minimum 5,00 m x 2,30 m + 5,00 m de dégagement. Dans le cas de logements individuels, le dégagement n'est pas à prendre en compte.
Les places de dimensions minimales ne pourront pas représenter plus de 20% de l'ensemble des places à réaliser.
 - emplacements pour personnes à mobilité réduite :
 - places isolées 5,00 m x 3,30m + 6,00 m de dégagement ;
 - places groupées 5,00 m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00 m de dégagement.
- 11 - La largeur du cheminement pour accéder aux places de stationnement situées à l'arrière de la construction devra être de 2 mètres minimum.

UA.6.2. Places de stationnement pour les vélos

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacement par logements à partir de 3 pièces principales.
- pour les constructions à usage d'habitation en co-living : 1 emplacement par chambre.
- pour les constructions à usage de bureaux : à minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activité et de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher bureaux : à minima 1 place pour 10 employés.

- pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
- pour les constructions à usage d'établissement scolaire :
 - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les établissements primaires.
 - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres s'il dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.
- 3 - Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé.
- 4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de voie ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres si elle dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres catégories de construction autorisées dans la zone (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 4 - Les sentes et chemins piétonniers, repérés au plan de zonage, doivent être préservés en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant. Ces chemins sont les suivants :
 - Ruelle Jacques Roger ;
 - Chemin du Champ à Loup ;
 - Sente piétonne reliant le parc de la gare à la rue du Général Leclerc ;
 - Sente piétonne du parc de la mairie.

Ces chemins constituent des cheminements piétonniers privilégiés tissant un maillage. Ces chemins doivent conserver leur existence physique et juridique.

Cette obligation reste compatible avec la circulation automobile et l'accessibilité de ces chemins par des véhicules ou leur aménagement pour les rendre carrossables.

- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**UA.8.1. Alimentation en eau potable**

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

UA.8.2. Assainissement

- 1 - Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

- 2 - Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :
 - l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
 - l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.
- 3 - Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).
- 4 - Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

UA.8.3. Assainissement des eaux usées

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée).
- 2 - Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.
Le projet d'installation d'assainissement non collectif, devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.
- 3 - L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par Plaine Vallée) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

UA.8.4. Assainissement des eaux pluviales

- 1 - Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaires.
La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et

privilegiée. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle de principe.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il est demandé une gestion au moins pour les petites pluies courantes (valeur cible = 80% de la pluie de fréquence de retour annuelle sur le périmètre du SAGE, ce qui peut correspondre à 8 mm).

Enfin par dérogation, une autorisation de rejet peut être délivrée après analyse des difficultés ou des impossibilités techniques détaillées le justifiant (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes -gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, à la protection de la nappe thermique, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné.

Cette autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, la dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, l'infiltration par puisard (ou puits d'infiltration) et les pompages sont interdits. La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

- 2 - Lors d'un agrandissement ou d'une extension d'une construction existante, il sera demandé que les eaux pluviales de l'ensemble de la construction soient gérées à la parcelle si la superficie de la parcelle est supérieure ou égale à 1000 m². Dans le cas où la parcelle est inférieure à 1000 m², seules les eaux pluviales de l'extension doivent être gérées à la parcelle.
- 3 - Les ouvrages hydrauliques devront avoir une vocation paysagère, voire écologique, afin de créer des espaces de ressourcement et ainsi passer du statut d'ouvrage purement fonctionnel à des ouvrages multifonctionnels.
- 4 - L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

UA.8.5. Autres réseaux

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UA.8.6. Déchets urbains

- 1- Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer au règlement du Syndicat Emeraude).
- 3 - Dans le cas de bornes d'apport volontaire - BAV - elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond à un habitat essentiellement collectif.

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
- 6 - La démolition totale ou partielle des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
- 7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peuvent être interdits et sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme.

UE.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- 1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- 2 - Les constructions à usage d'artisanat et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

5 - La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.

6 - La zone UE étant intégralement dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher. Un seul logement est autorisé par unité foncière. L'unité foncière est divisible une seule fois.

7 - La zone UE étant intégralement dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas :

- 30% de la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est supérieure ou égale à 100 m² ;
- 40% de la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est inférieure à 100 m².

8 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

9 - La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée et produite au dossier afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.

Dans le cas où la présence de gypse serait avérée, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.

- 10 - La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur effectue une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et qu'il prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.
De plus, dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés.
- 11 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et/ou identifiés par le zonage du PEB, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- 12 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 13 - Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

ARTICLE UE.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE.3.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

UE.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur des constructions ne peut excéder :

- dans le cas d'une toiture à pans : 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage ;
 - dans le cas d'une toiture terrasse : 12 mètres à l'acrotère avec obligation que le dernier niveau soit réalisé sous forme d'attique avec un retrait minimum de 2 mètres.
- 3 - En cas de commerce en rez-de-chaussée, la hauteur de la façade en rez-de-chaussée pourra être portée à +0,50 mètres maximum. Dans ce cas, la hauteur de la construction est portée maximum à : 9,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12,50 mètres au faîtage.
- 4 - La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 2,60 mètres.
- 5 - Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édicule technique peuvent dépasser le volume du toit.
- 6 - La hauteur totale est limitée à 15 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques.

UE.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant.

- 1 - Les constructions nouvelles et extensions dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 7 mètres doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 4 mètres et au plus de 40 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ou des chemins ruraux ou de la limite d'emprise publique, actuelles ou futures notamment en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voie.
Les constructions doivent également respecter les plans d'alignement lorsqu'ils existent.
- 2 - Les constructions nouvelles et extensions dont la hauteur totale est supérieure à 7 mètres doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 6 mètres et au plus de 40 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ou des chemins ruraux ou de la limite d'emprise publique, actuelles ou futures.
Les constructions doivent également respecter le plan d'alignement lorsqu'il existe.
- 3 - L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, c'est la clotûre qui servira d'alignement sur rue afin de préserver la continuité du front bâti.

4 - Implantation par rapport à l'emplacement réservé pour l'avenue du Parisis :

- dans la zone non aedificandi (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions sont interdites mises à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers. Les changements de destination vers l'habitation ainsi que tout nouveau logement est interdit. Tout agrandissement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes sont interdits.
- dans la zone de marge de recul (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**UE.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant

1 - Toute nouvelle construction doit s'implanter avec une marge de recul au moins égale à :

- la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres en cas de façade ou de toiture comportant des baies ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du sol ;
- la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade ne comportant pas de vue directe.

La marge de recul se mesure en tout point de la nouvelle façade par rapport à la limite séparative latérale.

2 - Les constructions doivent respecter, vis à vis des limites séparatives de fond de terrain, les mêmes retraits qu'en limites séparatives latérales.**3 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas créer de vues directes.****4 - Les piscines ne pourront s'implanter à moins de :**

- 4 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus, lorsqu'elle est hors sol ou semi enterrée ;
- 2,50 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus, lorsqu'elle est enterrée.

- 5 - Les annexes peuvent s'implanter ou non sur les limites séparatives.
Dans le cas où l'annexe comporterait des vues directes, elle devra respecter les règles d'implantation des autres constructions.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :
 - la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres en cas de façade ou de toiture comportant des baies ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du sol ;
 - la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en cas de façade ne comportant pas de vue directe.
- 2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans diminuer la différence de distance entre les bâtiments.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux annexes.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

- 1 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 2 - Il est recommandé que toute nouvelle construction soit équipée en matériel hydro-économe et participe à la récupération et à la réutilisation de l'eau de pluie.
Pour toute construction de plus de 1000 m², l'usage d'une ressource alternative à l'eau potable pour les autres usages nécessitant de l'eau qui ne soit pas obligatoirement potable doit être démontré.
- 3 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. Pour ces travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire. Ils pourront toutefois être interdits lorsqu'ils

aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.

- 4 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés en toiture des bâtiments sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6 - Lors de projet de réhabilitation ou de mise en conformité des bâtiments publics, 10% des sols imperméabilisés devront être désimperméabilisés. Une étude est recommandée pour définir les actions de désimperméabilisation à réaliser sur le site de projet.

ARTICLE UE.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE.4.1. Dispositions générales

- 1 - La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- 3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 111.27 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
- 5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UE.4.2. Composition des constructions

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
- 5 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public ou au sol. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UE.4.3. Volumes

- 1 - Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UE.4.4. Toitures

- 1 - La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 - Les toitures terrasses sont autorisées. Lorsqu'elles ne sont pas en terrasse, les toitures seront principalement à 2 versants avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE.4.5. Annexes

Les annexes doivent, dans la mesure du possible, être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

UE.4.6. Clôtures

- 1 - En bordure de rue ou du domaine public, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- 2 - Les clôtures doivent respecter les plans d'alignement lorsqu'ils existent.

- 3 - La clôture, calculée à partir de la hauteur du trottoir, n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piliers. Elles seront constituées :
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.
- 4 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière doit permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage de 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

- 4 - Les clôtures implantées en limite de sentes et/ de chemins devront être ajourées au moins sur les 2/3 supérieurs de leur hauteur.
- 5 - Les clôtures constituées de tôle ondulée et de plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.
- 6 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante légalement édifiée, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE.4.7. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 3 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé,...), pourra être imposée ;

- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes ;
- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques,...) pourra être imposée ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée.

ARTICLE UE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE.5.1. Traitement des espaces libres

- 1 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 40 cm minimum avec une végétation adaptée à la profondeur de la terre, qui permettra une pérennité de la végétation.
- 2 - La marge de recul, relative à l'article UE.3.3 doit être végétalisée et plantée à l'exception des places de stationnement et de l'accès à la construction.
- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste d'espèces invasives avérées à proscrire se situent respectivement en annexe 4 et 5 du présent règlement.
- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.
- 5 - Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm.
- 6 - La bande non construite des fonds de parcelle, située en limite des zones UG, devra être plantée de manière à former un écran végétal.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE.5.2. Espaces verts

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins 30% des espaces libres de toute construction, dont 15% minimum seront en pleine terre.

- 2 - Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.

3 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments végétaux situés identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 3 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié sont soumis à déclaration ;
 - les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des éléments végétaux identifiés ;
 - la coupe ou l'abattage d'un élément végétal identifié ne peuvent être autorisés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Les arbres abattus devront être remplacés par des essences au réchauffement climatique et d'un diamètre de tronc minimum de 14 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter la composition existante ;
 - aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement d'un élément végétal identifié, ainsi que sous le houppier.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT

UE.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Les places commandées pour les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que le nombre de places de stationnement directement accessible est au moins égal au nombre de logements.
- 4 - Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.
- 5 - Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

6 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement² ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare :
 - 2 places de stationnement par logement individuel ;
 - 1,5 place de stationnement par logement collectif ;
- pour les constructions à usage d'habitation en co-living : 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées³ ainsi que les résidences universitaires⁴ situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement⁵ ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées³ ainsi que résidences universitaires⁴ situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place maximum de stationnement pour 45 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place minimum de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat : 1 place de stationnement à partir de 150 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

7 - Sauf pour le logement individuel, les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

¹ Se référer au plan de zonage

² Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

³ Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

⁴ Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

⁵ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

- 8 - En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
- 9 - En cas de division parcellaire, le lot bâti préexistant doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.
- 10 - Les dimensions des places de stationnement automobiles doivent respecter les normes suivantes :
- emplacements privés :
 - dimensions normales 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m de dégagement. Dans le cas de logements individuels, le dégagement n'est pas à prendre en compte ;
 - dimensions minimum 5,00 m x 2,30 m + 5,00 m de dégagement. Dans le cas de logements individuels, le dégagement n'est pas à prendre en compte.
Les places de dimensions minimales ne pourront pas représenter plus de 20% de l'ensemble des places à réaliser.
 - emplacements pour personnes à mobilité réduite :
 - places isolées 5,00 m x 3,30m + 6,00 m de dégagement ;
 - places groupées 5,00 m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00 m de dégagement.
- 11 - La largeur du cheminement pour accéder aux places de stationnement situées à l'arrière de la construction devra être de 2 mètres minimum.

UE.6.2. Places de stationnement pour les vélos

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacement par logements à partir de 3 pièces principales.
- pour les constructions à usage d'habitation en co-living : 1 emplacement par chambre.
- pour les constructions à usage de bureaux : à minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activité et de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher bureaux : à minima 1 place pour 10 employés.

- pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
- pour les constructions à usage d'établissement scolaire :
 - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les établissements primaires.
 - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres s'il dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.
- 3 - Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé.
- 4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de voie ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres si elle dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres catégories de construction autorisées dans la zone (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**UE.8.1. Alimentation en eau potable**

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

UE.8.2. Assainissement

- 1 - Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.
- 2 - Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :
 - l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
 - l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.
- 3 - Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).

- 4 - Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

UE.8.3. Assainissement des eaux usées

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée).
- 2 - Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement non collectif, devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.
- 3 - L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par Plaine Vallée) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

UE.8.4. Assainissement des eaux pluviales

- 1 - Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaires.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle de principe.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il est demandé une gestion au moins pour les petites pluies courantes (valeur cible = 80% de la pluie de fréquence de retour annuelle sur le périmètre du SAGE, ce qui peut correspondre à 8 mm).

Enfin par dérogation, une autorisation de rejet peut être délivrée après analyse des difficultés ou des impossibilités techniques détaillées le justifiant (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes -gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, à la protection de la nappe

thermale, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné.

Cette autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, la dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, l'infiltration par puisard (ou puits d'infiltration) et les pompages sont interdits. La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

- 2 - Lors d'un agrandissement ou d'une extension d'une construction existante, il sera demandé que les eaux pluviales de l'ensemble de la construction soient gérées à la parcelle si la superficie de la parcelle est supérieure ou égale à 1000 m². Dans le cas où la parcelle est inférieure à 1000 m², seules les eaux pluviales de l'extension doivent être gérées à la parcelle.
- 3 - Les ouvrages hydrauliques devront avoir une vocation paysagère, voire écologique, afin de créer des espaces de ressourcement et ainsi passer du statut d'ouvrage purement fonctionnel à des ouvrages multifonctionnels.
- 4 - L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

UE.8.5. Autres réseaux

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UE.8.6. Déchets urbains

- 1- Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer au règlement du Syndicat Emeraude).
- 3 - Dans le cas de bornes d'apport volontaire - BAV - elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG correspond principalement au tissu d'habitat individuel. Elle comprend deux sous-secteurs : UGa et UGb qui correspondent respectivement à la résidence Belrive et au quartier des Hérondeaux.

SECTION I

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

ARTICLE UG.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UG.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôt.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
- 6 - La démolition totale ou partielle des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
- 7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peuvent être interdits et sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme.
- 8 - Toute construction située dans la marge de retrait de part et d'autre du ru des Haras indiquée sur le plan de zonage.

UG.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- 1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- 2 - Les constructions à usage artisanal et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 5 - La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
- 6 - Dans la zone UG située dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher. Un seul logement est autorisé par unité foncière. L'unité foncière est divisible une seule fois.
- 7 - Dans la zone UG située dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas :
 - 30% de la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est supérieure ou égale à 100 m² ;
 - 40% de la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est inférieure à 100 m².
- 8 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- 9 - La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée et produite au dossier afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
Dans le cas où la présence de gypse serait avérée, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
- 10 - La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines abandonnées.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition d'être soumises à l'avis du Service de l'Etat compétent en matière de carrière. Ce dernier pourra imposer des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.
- 11 - La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, 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 seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- 12 - La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur effectue une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et qu'il prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.
De plus, dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés.
- 13 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et/ou identifiés par le zonage du PEB, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- 14 - Dans les zones de probabilité forte et moyenne de présence de zones humides identifiées par le SAGE Croult-Engbien-Vieille Mer et indiquée au plan de zonage, le caractère humide des sols aujourd'hui non imperméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis pour les annexes de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE.
En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver.
Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entraîner la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².
- 15 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 16 - Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

ARTICLE UG.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UG.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UG.3.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

UG.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage. Dans le cas d'un terrain à pente, la hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres à l'égout toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- 3 - La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 2,60 mètres.
- 4 - Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édicule technique peuvent dépasser le volume du toit.
- 5 - La hauteur totale est limitée à 15 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 6 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques.

UG.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant

- 1 - Les constructions nouvelles et extensions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 4 mètres et au plus de 40 mètres de l'alignement des voies publiques ou des chemins ruraux ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite d'emprise publique, actuelles ou futures notamment en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voie.
Les constructions doivent respecter les plans d'alignement existants.
- 2 - Les constructions existantes avant la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme, situées en-deçà de la bande de la marge de recul de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ou des chemins ruraux peuvent faire l'objet de modifications, de surélévations ou d'extensions à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- 3 - Les constructions existantes avant la date d'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme, situées au-delà de la bande de 40 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ou des chemins ruraux peuvent faire l'objet de modifications, de surélévations ou d'extensions à condition que le recul existant avant travaux ne soit pas augmenté.
- 4 - Les piscines sont autorisées au-delà de la bande des 40 mètres.
- 5 - Les constructions nouvelles et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie ferrée la plus proche.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UG et le secteur UGa :

- 7 - Implantation par rapport à l'emplacement réservé pour l'avenue du Paris :
 - dans la zone non aedificandi (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions sont interdites mises à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers. Les changements de destination vers l'habitation ainsi que tout nouveau logement est interdit. Tout agrandissement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes sont interdits.
 - dans la zone de marge de recul (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

UG.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant

- 1 - Toute construction doit s'implanter à :
 - une distance minimale de 8 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative latérale si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du sol ;
 - une distance minimum de 4 mètres, en tout point de la nouvelle façade, par rapport à la limite séparative latérale si la façade ne comporte pas de vues directes.
- 2 - Dans le cas d'une construction existante en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser dans la limite de la hauteur et la longueur du mur formant limite.
- 3 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives et à condition de ne pas créer de vues directes.
- 4 - Les piscines ne pourront s'implanter à moins de :
 - 4 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus, lorsqu'elle est hors sol ou semi enterrée (soit enterrée au minimum sa moitié de sa hauteur) ;
 - 2,50 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus, lorsqu'elle est enterrée.
- 5 - Les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 mètres peuvent s'implanter ou non sur les limites séparatives. Dans le cas où l'annexe comporterait des vues directes, elle devra respecter les règles d'implantation des autres constructions.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UG.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :
 - une distance minimale de 8 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des vues directes ;

- une distance minimale de 4 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de vue directe.
- 2 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans diminuer la différence de distance entre les bâtiments.
- 3 Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 mètres.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UG.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

- 1 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 2 - Il est recommandé que toute nouvelle construction soit équipée en matériel hydro-économe et participe à la récupération et à la réutilisation de l'eau de pluie.
Pour toute construction de plus de 1000 m², l'usage d'une ressource alternative à l'eau potable pour les autres usages nécessitant de l'eau qui ne soit pas obligatoirement potable doit être démontré.
- 3 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. Pour ces travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 30 centimètres d'épaisseur supplémentaire. Ils pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs des usagers.
- 4 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés en toiture des bâtiments sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6 - Lors de projet de réhabilitation ou de mise en conformité des bâtiments publics, 10% des sols imperméabilisés devront être désimperméabilisés. Une étude est recommandée pour définir les actions de désimperméabilisation à réaliser sur le site de projet.

ARTICLE UG.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UG.4.1. Dispositions générales

- 1 - La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt

public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

- 2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- 3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.111.27 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
- 5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UG.4.2. Composition des constructions

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
- 5 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public ou au sol. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

Dans le secteur UGa :

- 7 - Afin de préserver l'unité d'aspect des constructions existantes du secteur, les façades seront ravalées à l'identique (nature du support, coloris des enduits, des menuiseries, de la couverture) ; les extensions éventuelles seront de même nature et de même aspect que la construction principale ; les constructions nouvelles devront respecter les caractéristiques des matériaux employés sur les bâtiments existants : nature des enduits, couleurs, matériaux de couverture.

Dans le secteur UGb :

- 8 - Les murs-pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles. Le même matériau de ravalement de façade sera utilisé sur toute la hauteur de la construction.
Les maçonneries en pierre devront être mises en oeuvre suivant la technique traditionnelle par assises horizontales. Les appareillages en opus incertum ainsi que tous les autres appareillages décoratifs sont interdits.
Les joints affleureront le nu de la façade, ils ne seront jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.
Les maçonneries crépies seront toujours talochées. Elles ne comprendront jamais de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, tels que pierres incrustées, chainages. La multiplication des matériaux est interdite.
- 9 - L'éclaircissement des combles sera assuré par des lucarnes à jouées verticales et châssis vitré dans le pan de la toiture. Les différents types de baies dans une même construction doivent être limités en nombre. Les baies à l'exception des portes fenêtres de plain pied seront plus hautes que larges.

UG.4.3. Volumes

- 1 - Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UG.4.4. Toitures

- 1 - La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 - Les toitures seront principalement à 2 versants avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- 3 - Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UGb :

- 5 - Les toitures seront à deux versants avec une dominante du faîtage parallèle à la longueur du bâtiment, les pentes pourront varier entre 30 et 45° degrés.
- 6 - Les couvertures seront réalisées en tuile terre cuite ou béton brune ou rouge ancien, plate ou mécanique. Les souches de cheminées seront réalisées maçonnées recevant un enduit identique au bâtiment.

UG.4.5. Annexes

Les annexes doivent, dans la mesure du possible, être traitées en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures.

UG.4.6. Clôtures

- 1 - En bordure de rue ou du domaine public, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- 2 - Les clôtures doivent respecter les plans d'alignement existants.
- 3 - La clôture, calculée à partir de la hauteur du trottoir, n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piliers. Elles seront constituées :
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.
- 4 - En limite du domaine ferroviaire, la clôture ne devra pas excéder 2,50 mètres.
- 5 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière doit permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage de 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

- 6 - Les clôtures implantées en limite de sentes et/ou de chemins devront être ajourées au moins sur les 2/3 supérieurs de leur hauteur.

- 7 - Les clôtures constituées de tôle ondulée et de plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.
- 8 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante légalement édifiée, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UG.4.7. Prescriptions pour le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 3 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé,...), pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes ;
- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques,...) pourra être imposée ;
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée.

ARTICLE UG.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UG.5.1. Traitement des espaces libres

- 1 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 40 cm minimum avec une végétation adaptée à la profondeur de la terre, qui permettra une pérennité de la végétation.
- 2 - La marge de recul, relative à l'article UG.3.3 doit être végétalisée et plantée à l'exception des places de stationnement et de l'accès à la construction.

- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste d'espèces invasives avérées à proscrire se situent respectivement en annexe 4 et 5 du présent règlement.
- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.
- 5 - Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UG.5.2. Espaces verts

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins 40% des espaces libres de toute construction et sera conservée en pleine terre.
- 2 - Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain mère, conforme aux prescriptions de l'article, devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée.
- 3 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 3 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié sont soumis à déclaration ;
 - les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des éléments végétaux identifiés ;
 - la coupe ou l'abattage d'un élément végétal identifié ne peuvent être autorisés que pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Les arbres abattus devront être remplacés par des essences au réchauffement climatique et d'un diamètre de tronc minimum de 14 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter la composition existante ;
 - aucune construction n'est autorisée sur l'emplacement d'un élément végétal identifié, ainsi que sous le houppier.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG.6 - STATIONNEMENT**UG.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés**

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Les places commandées pour les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que le nombre de places de stationnement directement accessible est au moins égal au nombre de logements.
- 4 - Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.
- 5 - Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.
- 6 - Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement² ;
 - pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare :
 - 2 places de stationnement par logement individuel ;
 - 1,5 place de stationnement par logement collectif ;
 - pour les constructions à usage d'habitation en co-living : 1 place de stationnement pour 2 chambres ;
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées³ ainsi que les résidences universitaires⁴ situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement⁵ ;
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;

¹ Se référer au plan de zonage

² Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

³ Etablissements mentionnés au 6 du I de l'article L. 312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles

⁴ Résidences mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation

⁵ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

- pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées³ ainsi que résidences universitaires⁴ situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place maximum de stationnement pour 45 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place minimum de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat : 1 place de stationnement à partir de 150 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

7 - Sauf pour le logement individuel, les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

8 - En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.

9 - En cas de division parcellaire, le lot bâti préexistant doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.

10 - Les dimensions des places de stationnement automobiles doivent respecter les normes suivantes :

- emplacements privés :
 - dimensions normales 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m de dégagement. Dans le cas de logements individuels, le dégagement n'est pas à prendre en compte ;
 - dimensions minimum 5,00 m x 2,30 m + 5,00 m de dégagement. Dans le cas de logements individuels, le dégagement n'est pas à prendre en compte.
Les places de dimensions minimales ne pourront pas représenter plus de 20% de l'ensemble des places à réaliser.
- emplacements pour personnes à mobilité réduite :
 - places isolées 5,00 m x 3,30m + 6,00 m de dégagement ;
 - places groupées 5,00 m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00 m de dégagement.

11 - La largeur du cheminement pour accéder aux places de stationnement situées à l'arrière de la construction devra être de 2 mètres minimum.

UG.6.2. Places de stationnement pour les vélos

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacement par logements à partir de 3 pièces principales.
- pour les constructions à usage d'habitation en co-living : 1 emplacement par chambre.
- pour les constructions à usage de bureaux : à minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activité et de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher bureaux : à minima 1 place pour 10 employés.
- pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
- pour les constructions à usage d'établissement scolaire :
 - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les établissements primaires.
 - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UG.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**UG.7.1. Accès**

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres s'il dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.
- 3 - Un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé.
- 4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UG.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de voie ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres si elle dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres catégories de construction autorisées dans la zone (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 4 - Les sentes et chemins piétonniers, repérés au plan de zonage, doivent être préservés en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant. Ces chemins sont les suivants :
- Ruelle Jacques Roger ;
 - Sente située entre le chemin rural n°86 et la rue Carnot ;
 - Sente piétonne située entre le chemin du Champ Saint Denis et l'avenue de la République ;
 - Chemin rural n°42 du Champ Saint-Denis ;

- Chemin rural n°86 des Alluets ;
- Chemin rural n°83 de la Pièce à n'a qu'un œil ;
- Chemin rural n°878 de la Carrière à Bancel ;
- Chemin rural n°78 du Carrefour Saint-Martin ;
- Chemin rural n°79 des Hautes Coutures ;
- Chemin rural n°65 de la Carrière à Bridault ;
- Chemin rural n°81 des Thioux ;
- Chemin rural n°67 du Clos à Rivière ;
- Chemin rural n°38 de la rue de la grande Borne ;
- Chemin rural n°19 dit chemin latéral ;
- Chemin rural n°1 du Clos de Paris ;
- Chemin rural n°12 du Clos d'Ecouen ;
- Chemin rural n°49 de la Fontaine au Savat.

Ces chemins constituent des cheminements piétonniers privilégiés tissant un maillage. Ces chemins doivent conserver leur existence physique et juridique.

Cette obligation reste compatible avec la circulation automobile et l'accessibilité de ces chemins par des véhicules ou leur aménagement pour les rendre carrossables.

5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UG.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UG.8.1. Alimentation en eau potable

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

UG.8.2. Assainissement

- 1 - Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.
- 2 - Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :

- l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
 - l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.
- 3 - Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).
- 4 - Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

UG.8.3. Assainissement des eaux usées

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée).
- 2 - Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement non collectif, devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.
- 3 - L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par Plaine Vallée) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

UG.8.4. Assainissement des eaux pluviales

- 1 - Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaires.
La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle de principe.
Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il est demandé une gestion au moins pour les petites pluies courantes (valeur cible = 80% de la pluie de fréquence de retour annuelle sur le périmètre du SAGE, ce qui peut correspondre à 8 mm).

Enfin par dérogation, une autorisation de rejet peut être délivrée après analyse des difficultés ou des impossibilités techniques détaillées le justifiant (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes -gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, à la protection de la nappe thermique, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné.

Cette autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, la dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, l'infiltration par puisard (ou puits d'infiltration) et les pompages sont interdits. La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

- 2 - Lors d'un agrandissement ou d'une extension d'une construction existante, il sera demandé que les eaux pluviales de l'ensemble de la construction soient gérées à la parcelle si la superficie de la parcelle est supérieure ou égale à 1000 m². Dans le cas où la parcelle est inférieure à 1000 m², seules les eaux pluviales de l'extension doivent être gérées à la parcelle.
- 3 - Les ouvrages hydrauliques devront avoir une vocation paysagère, voire écologique, afin de créer des espaces de ressourcement et ainsi passer du statut d'ouvrage purement fonctionnel à des ouvrages multifonctionnels.
- 4 - L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

UG.8.5. Autres réseaux

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UG.8.6. Déchets urbains

- 1- Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer au règlement du Syndicat Emeraude).
- 3 - Dans le cas de bornes d'apport volontaire - BAV - elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI correspond aux zones d'activités économiques. Elle comprend trois sous-secteurs :

- *Ula qui correspond à la zone d'activités économiques République ainsi qu'au secteur économique situé au Nord de cette zone le long de la RD 301 ;*
- *Ulb qui correspond à la zone d'activités des Monts du Val d'Oise ;*
- *Ulc qui correspond à la ZAC Ekovallée.*

SECTION I

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

ARTICLE UI.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UI.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- 1 - Les constructions à usage d'habitation excepté celles indiquées à l'article UI.1.2.
- 2 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules, excepté ceux indiqués à l'article UI.1.2.
- 4 - Toute construction dans la "bande de plantation" inscrite au plan de zonage.

De plus, dans le secteur Ula :

- 5 - Toute construction à usage industriel.

De plus, dans le secteur Ulb :

- 6 - Toute construction à usage de commerces.

De plus, dans les secteurs Ula, Ulb et Ulc :

- 7 - Toute construction à usage de lieux de culte, de salles d'art et de spectacles, d'équipements recevant du public ainsi que de centre de congrès et d'exposition.

UI.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des activités présentes et également à condition qu'elles soient à l'intérieur du bâtiment d'activité.
- 2 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- 3 - Les constructions à usage industriel - lorsqu'elles sont autorisées -, d'artisanat et de commerce à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 5 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 6 - La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
- 7 - La zone UI étant intégralement dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, les nouvelles constructions et installations à usage industriel, commerciale ou de bureaux sont autorisées sous réserve d'une isolation acoustique.
- 8 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente en annexe 2, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 9 - La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée et produite au dossier afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.

Dans le cas où la présence de gypse serait avérée, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.

- 10 - La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'effondrement lié à la présence de carrières souterraines abandonnées.

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition d'être soumises à l'avis du Service de l'Etat compétent en matière de carrière. Ce dernier pourra imposer des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité des constructions.

- 11 - La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur effectue une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et qu'il prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.

De plus, dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés.

- 12 - Dans les zones de probabilité forte et moyenne de présence de zones humides identifiées par le SAGE Croult-Engbien-Vieille Mer et indiquée au plan de zonage, le caractère humide des sols aujourd'hui non imperméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis pour les annexes de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE.

En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver.

Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entraîner la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

- 13 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- 14 - Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

ARTICLE UI.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UI.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI.3.1. Emprise au sol

Dans le secteur U1a, l'emprise au sol est fixée à 30%.

UI.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'exception du secteur U1a où la hauteur est limitée à 9 mètres.
- 3 - La hauteur totale est limitée à 15 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les hôtels.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques.

UI.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant

- 1 - Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite d'emprise publique, actuelles ou futures notamment en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voie. Les constructions doivent également respecter les plans d'alignement lorsqu'ils existent.
- 2 - L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques.
- 3 - Les constructions nouvelles et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie ferrée la plus proche.
- 4 - Implantation par rapport à l'emplacement réservé pour l'avenue du Paris :
 - dans la zone non aedificandi (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions sont interdites mises à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers. Les changements de destination vers l'habitation ainsi que tout nouveau logement est interdit. Tout agrandissement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes sont interdits.

- dans la zone de marge de recul (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UI.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les lots issus de division foncière, les prescriptions du présent article s'appliquent à chaque lot créé, y compris le lot existant

- 1 - Lorsque la limite est séparative avec une zone d'habitat (UA, UG, UE) toute nouvelle construction doit s'implanter avec une marge de recul au moins égale à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
Ce retrait devra être planté selon les conditions fixées à l'article UI.5.
- 2 - Lorsque la limite n'est pas séparative avec une zone d'habitat, toute nouvelle construction peut s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.
- 3 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UI.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

UI.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

- 1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ...
- 2 - Il est recommandé que toute nouvelle construction soit équipée en matériel hydro-économe et participe à la récupération et à la réutilisation de l'eau de pluie.
Pour toute construction de plus de 1000 m², l'usage d'une ressource alternative à l'eau potable pour les autres usages nécessitant de l'eau qui ne soit pas obligatoirement potable doit être démontré.

- 3 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 4 - Lors de projet de réhabilitation ou de mise en conformité des bâtiments publics, 10% des sols imperméabilisés devront être désimperméabilisés. Une étude est recommandée pour définir les actions de désimperméabilisation à réaliser sur le site de projet.

ARTICLE UI.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UI.4.1. Dispositions générales

- 1 - La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- 3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.111.27 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement.
- 5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UI.4.2. Composition des constructions

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.

- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UI.4.3. Volumes

- 1 - Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UI.4.4. Toitures

- 1 - La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UI.4.5. Clôtures

- 1 - En bordure de rue ou du domaine public, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- 2 - Les clôtures doivent respecter les plans d'alignement lorsqu'ils existent.
- 3 - La clôture, calculée à partir de la hauteur du trottoir, n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piliers. Elles seront constituées :
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.
- 4 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur. Pour les limites séparatives situées en limite des zones UG et UE, les murs pleins sont obligatoires.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière doit permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage de 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

- 5 - Les clôtures constituées de tôle ondulée et de plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.

- 6 - Les clôtures implantées en limite de sentes et/ou de chemins devront être ajourées au moins sur les 2/3 supérieurs de leur hauteur.
- 7 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante légalement édifiée, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.
- 8 - En limite du domaine ferroviaire, la clôture ne devra pas excéder 2,50 mètres.
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UI.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UI.5.1. Traitement des espaces libres

- 1 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être, dans la mesure du possible, paysagées.
- 2 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 40 cm minimum avec une végétation adaptée à la profondeur de la terre, qui permettra une pérennité de la végétation.
- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste d'espèces invasives avérées à proscrire se situent respectivement en annexe 4 et 5 du présent règlement.
- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.
- 5 - Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UI.5.2. Espaces verts

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins 10% des espaces libres de toute construction. Ils doivent être plantés par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 100 m².
- 2 - La marge de recul prévue à l'article UI.3.4 du présent règlement sera plantée dans sa totalité par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 100 m².
- 3 - Les bandes de plantation inscrites sur le plan de zonage doivent être respectées. Elles doivent être plantées par des arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 100 m².

ARTICLE UI.6 - STATIONNEMENT**UI.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés**

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Les places commandées pour les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que le nombre de places de stationnement directement accessible est au moins égal au nombre de logements.
- 4 - Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.
- 5 - Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.
- 6 - Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement² ;
 - pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 2 places de stationnement par logement ;
 - pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place maximum de stationnement pour 45 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place minimum de stationnement pour 55 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat : 1 place de stationnement à partir de 150 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire ;
 - pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

- 7 - En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.

¹ Se référer au plan de zonage

² Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

- 8 - En cas de division parcellaire, le lot bâti préexistant doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.
- 9 - Les dimensions des places de stationnement automobiles doivent respecter les normes suivantes :
- emplacements privés :
 - dimensions normales 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m de dégagement. Dans le cas de logement individuel autorisé dans la zone, le dégagement n'est pas à prendre en compte ;
 - dimensions minimum 5,00 m x 2,30 m + 5,00 m de dégagement. Dans le cas de de logement individuel autorisé, le dégagement n'est pas à prendre en compte.
Les places de dimensions minimales ne pourront pas représenter plus de 20% de l'ensemble des places à réaliser.
 - emplacements pour personnes à mobilité réduite :
 - places isolées 5,00 m x 3,30m + 6,00 m de dégagement ;
 - places groupées 5,00 m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00 m de dégagement.
- 10 - La largeur du cheminement pour accéder aux places de stationnement situées à l'arrière de la construction devra être de 2 mètres minimum.

UI.6.2. Places de stationnement pour les vélos

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisées à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacement par logements à partir de 3 pièces principales.
- pour les constructions à usage de bureaux : à minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage d'activité et de commerce de plus de 500 m² de surface de plancher bureaux : à minima 1 place pour 10 employés.
- pour les constructions accueillant un service public :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

- à minima 15%¹ de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
- pour les constructions à usage d'établissement scolaire :
 - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les établissements primaires.
 - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur.
- pour les constructions constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du Commerce :

Le nombre de places vélos doit correspondre à minima à 10%¹ de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UI.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UI.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude).

Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.
- 3 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UI.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

ARTICLE UI.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI.8.1. Alimentation en eau potable

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

UI.8.2. Assainissement

- 1 - Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.
- 2 - Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :
 - l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
 - l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.
- 3 - Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).
- 4 - Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

UI.8.3. Assainissement des eaux usées

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée).

- 2 - Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.
Le projet d'installation d'assainissement non collectif, devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.
- 3 - L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par Plaine Vallée) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

UI.8.4. Assainissement des eaux pluviales

- 1 - Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaires.
La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle de principe.
Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il est demandé une gestion au moins pour les petites pluies courantes (valeur cible = 80% de la pluie de fréquence de retour annuelle sur le périmètre du SAGE, ce qui peut correspondre à 8 mm).

Enfin par dérogation, une autorisation de rejet peut être délivrée après analyse des difficultés ou des impossibilités techniques détaillées le justifiant (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes -gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, à la protection de la nappe thermique, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné.

Cette autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, la dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, l'infiltration par puisard (ou puits d'infiltration) et les pompages sont interdits. La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la

bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

- 2 - Lors d'un agrandissement ou d'une extension d'une construction existante, il sera demandé que les eaux pluviales de l'ensemble de la construction soient gérées à la parcelle si la superficie de la parcelle est supérieure ou égale à 1000 m². Dans le cas où la parcelle est inférieure à 1000 m², seules les eaux pluviales de l'extension doivent être gérées à la parcelle.
- 3 - Les ouvrages hydrauliques devront avoir une vocation paysagère, voire écologique, afin de créer des espaces de ressourcement et ainsi passer du statut d'ouvrage purement fonctionnel à des ouvrages multifonctionnels.
- 4 - L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

UI.8.5. Autres réseaux

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UI.8.6. Déchets urbains

- 1- Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer au règlement du Syndicat Emeraude).
- 3 - Dans le cas de bornes d'apport volontaire - BAV - elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UV

La zone UV est destinée à l'accueil et au logement des gens du voyage.

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UV.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UV.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Toutes les constructions sont interdites excepté celles autorisées en UV.1.2

UV.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- 1 - Les constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté.
- 2 - Le stationnement des caravanes.
- 3 - Les locaux techniques à condition qu'ils soient directement liés à la voirie et aux réseaux divers.
- 4 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- 5 - La zone UV étant intégralement dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle, dont la carte est présente en annexe 1 du présent règlement, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont soumises aux règles de ce PEB.
- 6 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans la zone seront réalisables à condition de respecter les obligations issues du décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles et des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- 7 - La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur effectue une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et qu'il prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.

De plus, dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés.

- 8 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et/ou identifiés par le zonage du PEB, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- 9 - Dans les zones de probabilité forte et moyenne de présence de zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et indiquée au plan de zonage, le caractère humide des sols aujourd'hui non imperméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis pour les annexes de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE.
En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver.
Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entraîner la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².
- 10 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 11 - Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

ARTICLE UV.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UV.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UV.3.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

UV.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 5 mètres.
- 3 - La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 2,60 mètres.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UV.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

Les constructions nouvelles et extensions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

UV.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles et extensions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

UV.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

UV.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Il est recommandé que toute nouvelle construction soit équipée en matériel hydro-économe et participe à la récupération et à la réutilisation de l'eau de pluie.

Pour toute construction de plus de 1000 m², l'usage d'une ressource alternative à l'eau potable pour les autres usages nécessitant de l'eau qui ne soit pas obligatoirement potable doit être démontré.

ARTICLE UV.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**UV.4.1. Dispositions générales**

- 1 - La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

- 3 - Les constructions nouvelles devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
- 4 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UV.4.2. Composition des constructions

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UV.4.3. Volumes

- 1 - Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UV.4.4. Toitures

La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

UV.4.6. Clôtures

- 1 - En bordure de rue ou du domaine public, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- 2 - La clôture, calculée à partir de la hauteur du trottoir, n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piliers. Elles seront constituées :
 - d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;

- d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.
- 3 - Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur totale et seront constituées soit :
- d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie vive ;
 - d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur.

Quel que soit le type de clôture, cette dernière doit permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage de 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

- 4 - Les clôtures constituées de tôle ondulée et de plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UV.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UV.5.1. Traitement des espaces libres

- 1 - Les espaces libres de toute construction devront être plantés.
- 2 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 40 cm minimum avec une végétation adaptée à la profondeur de la terre, qui permettra une pérennité de la végétation.
- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste d'espèces invasives avérées à proscrire se situent respectivement en annexe 4 et 5 du présent règlement.
- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.
- 5 - Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm.
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UV.6 - STATIONNEMENT**AV.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés**

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- 2 - Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 3 - Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.
- 4 - Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare :
 - 2 places de stationnement par logement individuel ;
 - 1,5 place de stationnement par logement collectif ;
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
 - pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

Le total obtenu en application des ratios sus indiqués sera toujours arrondi au nombre entier supérieur.

- 5 - En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées.
- 6 - En cas de division parcellaire, le lot bâti préexistant doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division.
- 7 - Les dimensions des places de stationnement automobiles doivent respecter les normes suivantes :
 - emplacements privés :
 - dimensions normales 5,00 m x 2,50 m + 6,00 m de dégagement. Dans le cas de logements individuels, le dégagement n'est pas à prendre en compte ;
 - dimensions minimum 5,00 m x 2,30 m + 5,00 m de dégagement. Dans le cas de logements individuels, le dégagement n'est pas à prendre en compte.
Les places de dimensions minimales ne pourront pas représenter plus de 20% de l'ensemble des places à réaliser.

- emplacements pour personnes à mobilité réduite :
 - places isolées 5,00 m x 3,30m + 6,00 m de dégagement ;
 - places groupées 5,00 m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00 m de dégagement.

UV.6.2. Places de stationnement pour les vélos

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. La superficie minimale d'une place de stationnement vélo est de 1,5 m².

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements :
 - 1 emplacement par logements jusqu'à 2 pièces principales ;
 - 2 emplacement par logements à partir de 3 pièces principales.

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UV.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UV.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.

UV.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UV.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UV.8.1. Alimentation en eau potable

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

UV.8.2. Assainissement

- 1 - Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.
- 2 - Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :
 - l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
 - l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.
- 3 - Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).
- 4 - Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

UV.8.3. Assainissement des eaux usées

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée).

- 2 - Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement non collectif, devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.
- 3 - L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par Plaine Vallée) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

UV.8.4. Assainissement des eaux pluviales

- 1 - Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaires.
La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle de principe.
Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il est demandé une gestion au moins pour les petites pluies courantes (valeur cible = 80% de la pluie de fréquence de retour annuelle sur le périmètre du SAGE, ce qui peut correspondre à 8 mm).

Enfin par dérogation, une autorisation de rejet peut être délivrée après analyse des difficultés ou des impossibilités techniques détaillées le justifiant (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes -gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, à la protection de la nappe thermique, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné.

Cette autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, la dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, l'infiltration par puisard (ou puits d'infiltration) et les pompages sont interdits. La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

- 2 - Lors d'un agrandissement ou d'une extension d'une construction existante, il sera demandé que les eaux pluviales de l'ensemble de la construction soient gérées à la parcelle si la superficie de la parcelle est supérieure ou égale à 1000 m². Dans le cas où la parcelle est inférieure à 1000 m², seules les eaux pluviales de l'extension doivent être gérées à la parcelle.
- 3 - Les ouvrages hydrauliques devront avoir une vocation paysagère, voire écologique, afin de créer des espaces de ressourcement et ainsi passer du statut d'ouvrage purement fonctionnel à des ouvrages multifonctionnels.
- 4 - L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

UV.8.5. Autres réseaux

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UV.8.6. Déchets urbains

- 1- Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer au règlement du Syndicat Emeraude).
- 3 - Dans le cas de bornes d'apport volontaire - BAV - elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. La zone comprend un sous-secteur :

- *Np qui correspond aux parcs communaux au sein de l'espace urbain.*

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- 1 - Toute construction de toute nature, excepté celles indiquées dans l'article N.1.2.
- 2 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
- 4 - Toute construction située dans la marge de retrait de part et d'autre du ru des Haras indiquée sur le plan de zonage.

N.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs :

- 1 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement ou leur mise en valeur.
- 2 - Les infrastructures et superstructures à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 3 - Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.

- 4 - La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
- 5 - Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.
- 6 - Les abris de jardin à condition qu'ils soient inférieurs ou égales à 10 m² de surface de plancher et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,60 mètres, uniquement sur les parcelles AM 0071 / AM 0134 / AM 0384 / AM 0385 / AM 0401 / AM 0405 / AM 0571 / AM 0600 / AM 0811 correspondant aux jardins familiaux.
Un seul abri de jardin par parcelle de terrain exploitée est autorisé.
- 7 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dédiées aux activités sportives et de loisirs uniquement sur les parcelles AI 0157 / AI 0342 / AI 0343 / AI 0340.
- 8 - Dans les zones de probabilité forte et moyenne de présence de zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et indiquée au plan de zonage, le caractère humide des sols aujourd'hui non imperméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis pour les annexes de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE.
En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver.
Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entraîner la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².
- 9 - La carte des contraintes du sol et du sous-sol matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, 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 seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

De plus, dans le sous-secteur Np :

- 10 - Les installations légères à condition qu'elles aient une vocation de loisirs tels que agrès divers, abris de jeux, matériels de jeux, bancs, kiosque, sanitaires publics, ..., et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte, par leur nature ou leur ampleur, à la qualité du site et des paysages.

ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N.3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 10 m².

N.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur totale des abris de jardin ne peut excéder 2,60 mètres.
- 3 - La hauteur totale est limitée à 6 mètres pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dédiées aux activités sportives et de loisirs.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques et aux infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

N.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

- 1 - Il n'est pas fixé de règle.
- 2 - Implantation par rapport à l'emplacement réservé pour l'avenue du Paris :
 - dans la zone non aedificandi (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions sont interdites mises à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers. Les changements de destination vers l'habitation ainsi que tout nouveau logement est interdit. Tout agrandissement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes sont interdits.
 - dans la zone de marge de recul (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

N.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

N.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

N.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**N.4.1. Dispositions générales**

- 1 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- 2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.111.27 du Code de l'Urbanisme).

N.4.2. Composition des constructions

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels.

N.4.3. Clôtures

- 1 - En bordure de rue ou du domaine public, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- 2 - Les clôtures doivent respecter le plan d'alignement existant.
- 3 - Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage. Les clôtures pleines sont interdites. Elles pourront prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie vive.
- 4 - Les clôtures implantées en limite de sentes et/ou de chemins devront être ajourées au moins sur les 2/3 supérieurs de leur hauteur.
- 5 - Quel que soit le type de clôture, cette dernière doit permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage de 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

- 6 - La tôle ondulée et les plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.
- 7 - La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 mètres.

ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantation est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.
- 2 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales recommandées et une liste d'espèces invasives avérées à proscrire se situent respectivement en annexe 4 et 5 du présent règlement.
- 3 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT

- 1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

- 2 - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dédiées aux activités sportives et de loisirs uniquement sur les parcelles AI 0157 / AI 0342 / AI 0343 / AI 0340 : il est exigé :
 - à minima 15%¹ de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - à minima 15%² de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

¹ Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

² Arrêté du 30 juin 2022 relatif à l'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N.7.1. Accès

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

N.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2 - Les sentes et chemins piétonniers, repérés au plan de zonage, doivent être préservés en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant. Ces chemins sont les suivants :
 - Chemin rural n°1 du Clos de Paris ;
 - Chemin rural n°12 du Clos d'Ecouen ;
 - Chemin rural n°24 dit Chemin de la ruelle de la Saussaye ;
 - Chemin rural n°28 du Champ à Loup ;
 - Chemin rural n°44 des Montries ;
 - Chemin rural n°49 de la Fontaine au Savat ;
 - Chemin rural n°53 dit du Désert ;
 - Chemin rural n°60 dit de la Haie des Champs ;
 - Chemin rural n°61 dit des Thioux ;
 - Chemin rural n°65 dit de la Carrière à Bridault à Antheaume ;
 - Chemin rural n°71 dit du Cimetière ;
 - Sente piétonne du parc de la mairie.

Ces chemins constituent des cheminements piétonniers privilégiés tissant un maillage. Ces chemins doivent conserver leur existence physique et juridique.

Cette obligation reste compatible avec la circulation automobile et l'accessibilité de ces chemins par des véhicules ou leur aménagement pour les rendre carrossables.

ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**N.8.1. Alimentation en eau potable**

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

N.8.2. Assainissement

- 1 - Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.
- 2 - Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :
 - l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
 - l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.
- 3 - Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).
- 4 - Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

N.8.3. Assainissement des eaux usées

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.
Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée).
- 2 - Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Le projet d'installation d'assainissement non

collectif, devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

- 3 - L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par Plaine Vallée) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

N.8.4. Assainissement des eaux pluviales

- 1 - Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaires.
La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle de principe.
Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.
Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il est demandé une gestion au moins pour les petites pluies courantes (valeur cible = 80% de la pluie de fréquence de retour annuelle sur le périmètre du SAGE, ce qui peut correspondre à 8 mm).

Enfin par dérogation, une autorisation de rejet peut être délivrée après analyse des difficultés ou des impossibilités techniques détaillés le justifiant (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes -gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, à la protection de la nappe thermique, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné.

Cette autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, la dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, l'infiltration par puisard (ou puits d'infiltration) et les pompages sont interdits. La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

- 2 - Lors d'un agrandissement ou d'une extension d'une construction existante, il sera demandé que les eaux pluviales de l'ensemble de la construction soient gérées à la parcelle si la superficie de la parcelle est supérieure ou égale à 1000 m². Dans le cas où la parcelle est inférieure à 1000 m², seules les eaux pluviales de l'extension doivent être gérées à la parcelle.

- 3 - Les ouvrages hydrauliques devront avoir une vocation paysagère, voire écologique, afin de créer des espaces de ressourcement et ainsi passer du statut d'ouvrage purement fonctionnel à des ouvrages multifonctionnels.
- 4 - L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

N.8.5. Autres réseaux

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

N.8.5. Déchets urbains

Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est réservée aux activités agricoles.

**SECTION I
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****A.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

- 1 - Toute construction de toute nature, excepté celles indiqués à l'article A.1.2.
- 2 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-33 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.

A.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

- 1 - Les serres d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre, sous réserve d'un impact visuel acceptable déterminé par le Service instructeur de la ville.
- 2 - Les dépôts sous réserve d'une part qu'ils soient liés à l'activité agricole tels que le compostage, les amendements et d'autre part qu'ils respectent la réglementation en vigueur.
- 3 - Les installations liées à la distribution d'énergie électrique et aux ouvrages techniques et les infrastructures et superstructures à condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics.
- 4 - Dans les zones de probabilité forte et moyenne de présence de zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et indiquée au plan de zonage, le caractère humide des sols aujourd'hui non imperméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis pour les annexes de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE.
En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver.
Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entraîner la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il n'est pas fixé de règle.

**SECTION II
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****A.3.1. Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle.

A.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur des serres autorisée peut être supérieure à 1,80 mètre, sous réserve d'un impact visuel acceptable déterminé par le Service instructeur de la ville.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques et aux infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

A.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

- 1 - Il n'est pas fixé de règle.
- 2 - Implantation par rapport à l'emplacement réservé pour l'avenue du Paris :
 - dans la zone non aedificandi (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions sont interdites mises à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers. Les changements de destination vers l'habitation ainsi que tout nouveau logement est interdit. Tout agrandissement et la reconstruction après sinistre des constructions existantes sont interdits.
 - dans la zone de marge de recul (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher au moins égale à 60 m².

A.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

A.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

A.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**A.4.1. Dispositions générales**

- 1 - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- 2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.111.27 du Code de l'Urbanisme).

A.4.2. Composition des constructions

L'aspect et la couleur des matériaux doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels.

A.4.3. Clôtures

Pour les clôtures agricoles :

- 1 - Il n'est pas fixé de règle particulière pour les clôtures agricoles conformément à l'article R.421-2 alinéa "g" du Code de l'Urbanisme.

Pour les clôtures autour des bâtiments :

- 2 - Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage. Les clôtures pleines sont interdites. Elles pourront prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie vive.

- 3 - Les clôtures implantées en limite de sentes et/ou de chemins devront être ajourées au moins sur les 2/3 supérieurs de leur hauteur.
- 4 - Quel que soit le type de clôture, cette dernière doit permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage de 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
- 5 - La tôle ondulée et les plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.
- 6 - La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 mètres.

ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A.7.1. Accès

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

A.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 2 - Les sentes et chemins piétonniers, repérés au plan de zonage, doivent être préservés en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

Ces chemins constituent des cheminements piétonniers privilégiés tissant un maillage. Ces chemins doivent conserver leur existence physique et juridique.
Cette obligation reste compatible avec la circulation automobile et l'accessibilité de ces chemins par des véhicules ou leur aménagement pour les rendre carrossables.

ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A.8.1. Alimentation en eau potable

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

A.8.2. Assainissement

- 1 - Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.
- 2 - Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :
 - l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution ;
 - l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.
- 3 - Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement (la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et le SIARE).
- 4 - Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains) s'imposent.

A.8.3. Assainissement des eaux usées

- 1 - Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de Plaine Vallée).

- 2 - L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par Plaine Vallée) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

A.8.4. Assainissement des eaux pluviales

- 1 - Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales ou unitaires.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales est la règle de principe.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, il est demandé une gestion au moins pour les petites pluies courantes (valeur cible = 80% de la pluie de fréquence de retour annuelle sur le périmètre du SAGE, ce qui peut correspondre à 8 mm).

Enfin par dérogation, une autorisation de rejet peut être délivrée après analyse des difficultés ou des impossibilités techniques détaillées le justifiant (par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes -gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, à la présence de captages d'eau soumis à DUP, à la protection de la nappe thermique, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie). Ces arguments techniques doivent être fondés sur les données locales disponibles et confirmés par une étude spécifique à l'aménagement concerné.

Cette autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

Pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, la dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, l'infiltration par puisard (ou puits d'infiltration) et les pompages sont interdits. La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

- 2 - Lors d'un agrandissement ou d'une extension d'une construction existante, il sera demandé que les eaux pluviales de l'ensemble de la construction soient gérées à la parcelle si la superficie de la parcelle est supérieure ou égale à 1000 m². Dans le cas où la parcelle est inférieure à 1000 m², seules les eaux pluviales de l'extension doivent être gérées à la parcelle.
- 3 - Les ouvrages hydrauliques devront avoir une vocation paysagère, voire écologique, afin de créer des espaces de ressourcement et ainsi passer du statut d'ouvrage purement fonctionnel à des ouvrages multifonctionnels.

- 4 - L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

A.8.5. Autres réseaux

- 1 - La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
- 2 - Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
- 3 - Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

A.8.5. Déchets urbains

Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.

ANNEXES

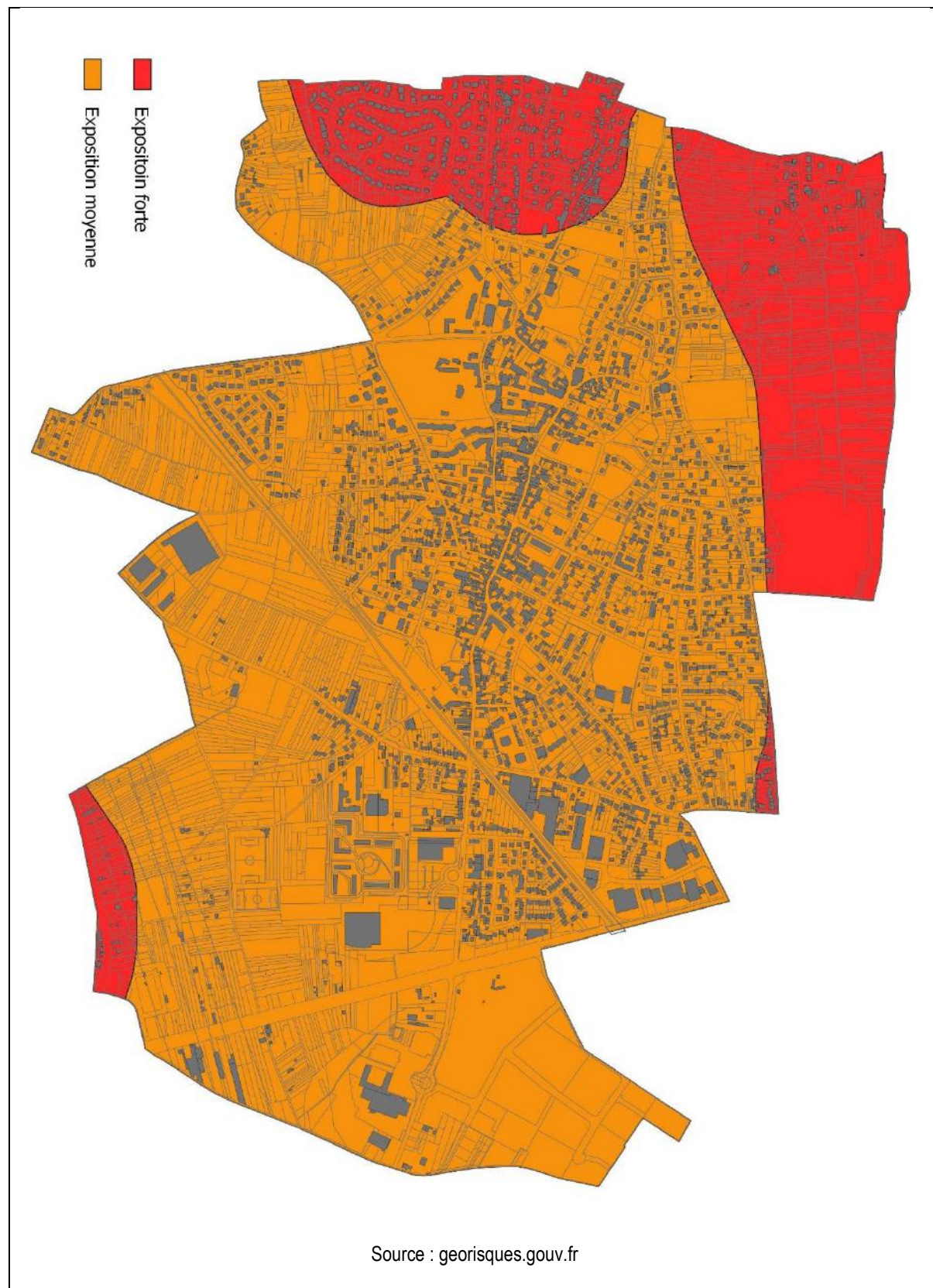
ANNEXE 1

Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle



ANNEXE 2

Aléas retrait-gonflement des sols argileux

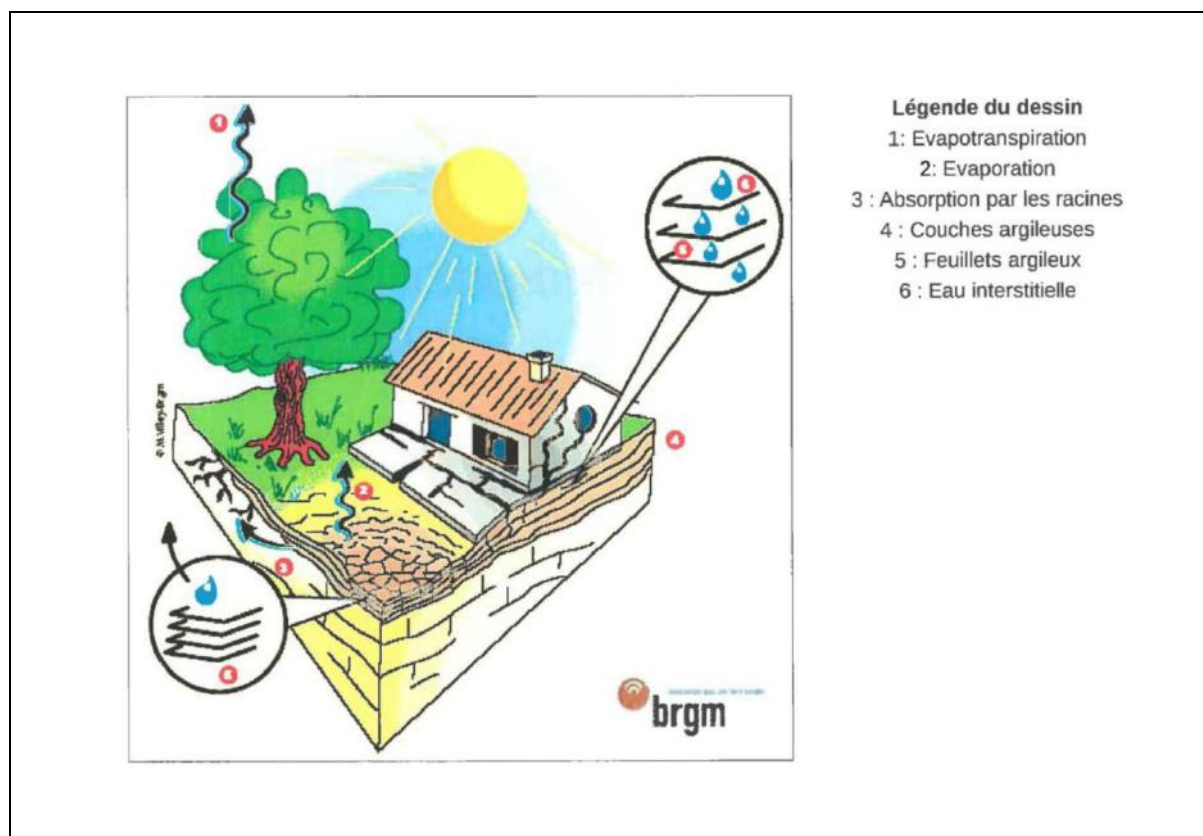


Les phénomènes redoutés concernant le retrait-gonflement des sols argileux¹

Le retrait-gonflement est un phénomène naturel concernant exclusivement des sols à dominante argileuse. Ce sont des sols fins comprenant une proportion importante de minéraux argileux le plus souvent dénommés "argiles", "glaises", "marnes" ou "limons". Ils sont caractérisés par une consistance variable en fonction de la quantité d'eau qu'ils renferment : plastiques, collant aux mains, lorsqu'ils sont humides, durs et parfois sous forme de poudre à l'état desséché.

Les sols argileux se caractérisent essentiellement par une grande influence de la teneur en eau sur leur comportement mécanique. Une période de sécheresse provoque le retrait qui peut aller jusqu'à la fissuration du sol. Le retour à une période humide se traduit alors par une pénétration d'autant plus brutale de l'eau dans le sol par l'intermédiaire des fissures ouvertes, ce qui entraîne des phénomènes de gonflement.

Dans les zones de climat tempéré, le bâtiment en surface est donc soumis à des mouvements différentiels alternés dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure. Les désordres liés au retrait-gonflement des sols argileux évoluent d'abord lentement puis s'amplifient lorsque le bâtiment perd de sa rigidité et que la structure originelle des sols s'altère.



La lenteur et la faible amplitude du phénomène de retrait-gonflement le rendent sans danger pour les personnes ; Néanmoins, l'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

¹ Source BRGM

Le phénomène de retrait-gonflement est influencé par deux types de paramètres :

- les paramètres naturels :
 - la géologie : les retraits-gonflements se développent dans les argiles, de manière plus ou moins conséquente suivant le type d'argile ;
 - l'hydrogéologie et la météorologie : les variations de teneur en eau des terrains sont un paramètre essentiel conditionnant l'intensité de ce phénomène. la fluctuation des nappes souterraines due aux précipitations constitue un facteur aggravant.
 - la végétation ; la présence d'arbres ou d'arbustes augmente l'intensité de ce phénomène, par l'action de pompage par ces végétaux de l'eau contenue dans le sous-sol.
- Les paramètres anthropiques :

la modification de l'hydrologie : les variations de la teneur en eau dans les sols, suite à une activité humaine, peuvent accentuer l'intensité du phénomène de retrait-gonflement.

Le phénomène de retrait-gonflement affecte principalement les maisons individuelles. En effet, la structure de ces bâtiments, légers, peu rigides et fondés de manière superficielles par rapport à des immeubles collectifs, les rends plus vulnérables à des mouvements du sol d'assise. En outre, il faut souligner que les maisons individuelles sont généralement construites sans études géotechniques préalables qui permettent de détecter la présence d'argiles gonflantes et d'intégrer ce risque à la conception du bâtiment.

Recommandations en matière de construction¹

La prévention du risque lié au retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais nécessite la mise en œuvre de mesures relativement simples d'adaptation du bâtiment au contexte local.

Lors des demandes d'autorisation d'urbanisme dans des zones exposées au risque retrait-gonflement des sols argileux, le pétitionnaire doit être sensibilisé aux mesures préventives pour construire selon les trois axes suivants :

- Adapter les règles de construction concernant les projets de maisons individuelles et leurs extensions

La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel et atteindre au minimum 0,80 mètre en zone d'aléa faible et moyen et 1,20 mètre en zone d'aléa fort. En outre, les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment.

¹ Source BRGM

En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter. Il convient de préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels et les radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister aux mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux et verticaux convenablement armés. Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joint de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

- Eviter les variations d'humidité

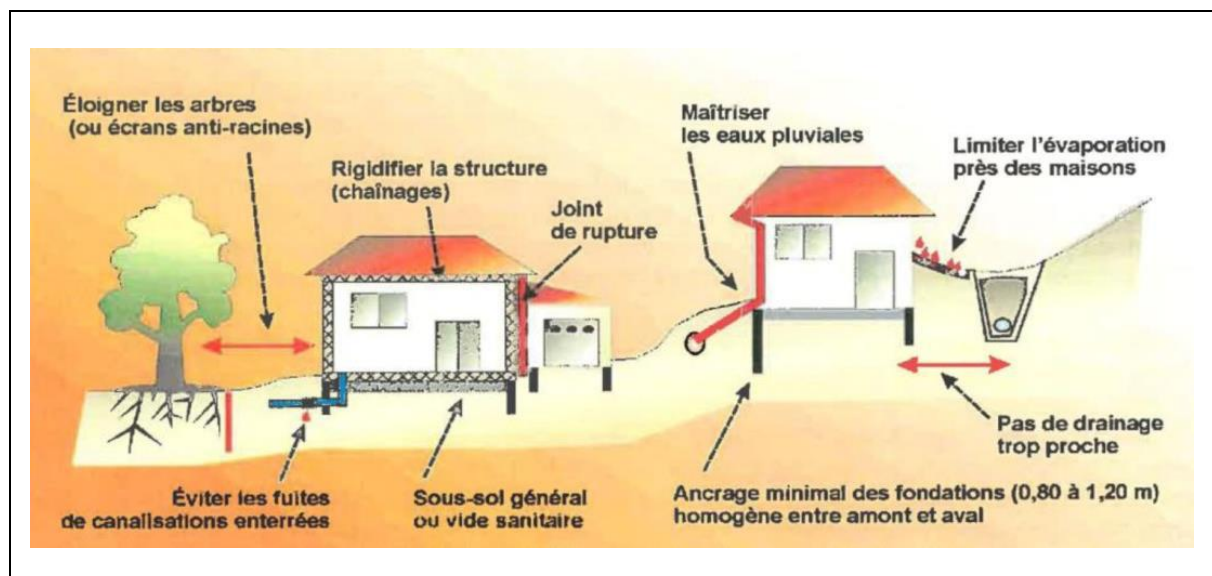
Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité de terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltrations localisées d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. Il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales et des eaux usées dans les réseaux collectifs lorsque ceux-ci existent.

En outre, on considère que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance au moins égale à sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou d'un écran anti-racines, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

- Contrôler la végétation autour du bâti

Toute plantation d'arbre ou d'arbuste à une distance de tout bâtiment existant ou de projet de construction, inférieure à sa hauteur à maturité est à proscrire. Par ailleurs, il est nécessaire de procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.



ANNEXE 3

Les éléments patrimoniaux et naturels à préserver au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme

Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

"Le règlement peut identifier et localiser 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 et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

Il s'agit à travers la protection de certains bâtiments et arbres, de pérenniser un paysage urbain ancien porteur de l'identité groslaysienne et acteur de la qualité du cadre de vie. Cette protection vise, en effet, à éviter la disparition des constructions ou éléments paysagers.

La préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, mais elles supposent cependant que les travaux projetés ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques. Ainsi, les travaux d'extension ou d'aménagement, réalisés sur les constructions identifiées au titre du patrimoine bâti protégé, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble bâti.

Par ailleurs, ce classement ne fait pas obstacle à la réalisation de construction neuve sur la parcelle où est identifié le bâti protégé dès lors que la nouvelle construction par sa situation, sa dimension ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de la construction protégée et qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage environnant de la construction protégée.

Protection des éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
9, rue Albert Molinier Parcelle AL n°95 1	Ecole Marie Laurencin : Bâtiment principal	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
32 bis, rue de Montmorency Parcelle AO n°390 2	Maison des Beauharnais : Bâtiment	
25, rue de Montmorency Parcelle AO n°566 3	Résidence Château Vieux : Bâtiment central et ses 2 annexes latérales Clôture et portail en fer forgé Porche en pierre	
8, rue Albert Molinier Parcelle AL n°571 4	Maison bourgeoise en briques rouges de style Louis XIII et son annexe en brique le long de la rue	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
Rue du Lavoir Parcelles AO n°250 et 38 5	Lavoir : bassins et auvent	
47 rue du docteur Goldstein Parcelle AD n°635 6	Maison en meulière Portail, portillon et clôture en fer forgé	
39 rue du docteur Goldstein Parcelle AD n°1246 7	Maison en meulière Portail, portillon et clôture en fer forgé	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
4 rue du docteur Goldstein Parcelle AK n°621 8	Maison en meulière	
39 rue Pasteur Parcelle AD n°637 9	Maison en meulière	
97 rue du Général Leclerc Parcelle AD n°990 10	Maison en brique Portail, portillon et clôture en fer forgé	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
101 rue du Général Leclerc Parcelle AD n°290 11	Maison en meulière Portail, portillon et clôture en fer forgé	
110 rue du Général Leclerc Parcelle AK n°447 12	Ensemble des édifices	
4 rue Carnot Parcelle AD n°204 13	Immeuble en brique	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
13 bis rue de Montmorency Parcelle AL n°457 14	Maison à colombage	
31 rue de Montmorency Parcelle AO n°86 15	Maison de ville	
34 bis rue de Montmorency Parcelle AO n°386 16	Portail en fer forgé	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
54 rue de Montmorency Parcelle AO n°490 17	Maison de ville	
31 rue du Général Leclerc Parcelle AL n°417 18	Maison de ville	
2 rue d'Enghien Parcelle AO n°80 19	Porche et Portail	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
51 bis - 53, rue de Montmorency Parcelles AO n°218, 219, 220 20	Maison de ville (implantée à l'alignement) Tourelle Mur de clôture	
30, rue de Montmorency Parcelles AO n°343 21	Ensemble des bâtiments	

Protection des éléments naturels au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
47 rue du docteur Goldstein Parcelle AD n°635 1	Cèdre du Liban	
55 rue du docteur Goldstein Parcelle AD n°1219 2	Hêtre pourpre	
97 rue du Général Leclerc Parcelle AD n°990 3	Cèdre du Liban	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
110 rue du Général Leclerc Parcelle AK n°447 4	Arbres du jardin : marronniers, érables, ...	
47 rue du Général Leclerc Parcelle AL n°353 5	4 tilleuls	
3 rue Jules Vincent Parcelle AL n°526 6	Cèdre du Liban	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration	
4 rue Pasteur Parcelle AK n°178 7	Platanes		

ANNEXE 4

Liste d'espèces végétales recommandées

Il s'agit ici de recommandations pour les plantations dont l'objectif est de renforcer la qualité des paysages de la commune.

Grâce à un code couleurs, qui va du vert (fort intérêt) au rouge (sans intérêt), les végétaux ont été classés en fonction de leurs intérêts écologiques. Les arbres à fruits consommables par la faune, les fleurs pouvant être exploitées par les insectes, la présence d'un cortège biologique, les feuillages et branchages pouvant servir d'abris et d'alimentation à la petite faune, ont par exemple un fort intérêt écologique. Ainsi, il est possible de composer des aménagements paysagers qui constituent également des refuges pour la faune et la flore sauvage urbaine.

Ces plantations ne suffisent toutefois pas à elles-seules pour assurer la bonne préservation et le développement de la biodiversité. Il est nécessaire que les modes d'entretien utilisés pour le développement de ces végétaux ne soient pas agressifs. Il est préférable de recourir à une pratique "zéro phyto" qui écarte tous les produits "phyto pharmaceutiques" dans la gestion des espaces verts.

Le tableau ci-après apporte un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, notamment relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité. Ces deux dimensions (hauteur et diamètre) définissent le cylindre de vie qu'occupera l'arbre adulte, au terme d'au moins 30 ans d'existence. Ce volume permet de déterminer les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle, lui permettant d'atteindre sa pleine expression écologique. En effet, l'intérêt écologique d'un arbre ou d'un arbuste croît fortement avec son âge ; ces derniers ne peuvent être considérés comme du simple mobilier décoratif.

Afin de leur permettre de remplir pleinement leurs rôles écologiques, il est nécessaire d'accorder une réelle attention à ces systèmes vivants. Ainsi, les arbres à feuilles caduques peuvent être privilégiés afin de dégager des espaces ombragés sur la parcelle durant l'été, et favoriser un éclairage naturel de la parcelle l'hiver après la chute de leurs feuilles. La hauteur des végétaux, couplée à la densité du feuillage, doit permettre d'appréhender les difficultés à venir concernant les ombres portées sur l'habitation. Les végétaux épineux seront de préférence écartés des zones de passage et pourront renforcer l'efficacité d'une haie ou d'une zone de refuge pour la faune.

Les plantes couvre-sol peuvent quant à elles être préférées au gazon, qui exerce une compétition trop importante pour l'eau et l'alimentation, sans pour autant générer une diversité de niches écologiques favorable au développement de la biodiversité.

POUR LES ARBRES

Légende du tableau	
Code couleur de l'intérêt écologique	
	Très fort
	Fort
	Bon
	Faible
	Sans
	Espèces autochtones (espèces locales)
	Espèces allochtones (espèces importées)

Qu'est-ce-qu'un "nom vernaculaire" ?

En biologie, un nom vernaculaire est un nom commun ou un nom usuel, en langue locale, donné à une ou plusieurs espèces animales ou végétales dans son pays ou sa région d'origine. Par exemple, le *Hêtre faillard* est le nom vernaculaire du *Fagus sylvatica*.

POUR LES ARBRES							
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Prunus avium</i>	Merisier	15	7	Couronne ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus padus</i>	Cerisier à grappes	12+	7	Colonnaire pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus sargentii</i>	Cerisier à fleurs	12	8	Couronne étalée	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus sargentii</i> "Accolade"	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	12	8	Couronne étalée	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus serrula</i>	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	8+	6	Couronne arrondie	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus domestica</i>	Prunier	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Prunus domestica</i> subsp. <i>syriaca</i>	Mirabellier	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Pyrus communis</i>	Poirier commun	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Pyrus cordata</i>	Poirier feuille en cœur	10	5	Pyramidal	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Pyrus calleryana</i> "Chantecler"	Poirier à fleurs	15	6	Pyramidal	Profond	Plein soleil
	<i>Pyrus amygdaliformis</i>	Poirier à feuilles d'amandier	4+	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	9	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Malus Coccinella</i>	Pommier à fleurs	4+	4	Étalé	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Malus arnoldiana</i>	Pommier d'ornement	4	4	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Malus "Evereste"</i>	Pommier d'ornement	7	5	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Prunus dulcis</i>	Amandier	8	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine épineux	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus laevigata</i> : Paul's Scarlet	Aubépine épineux	6	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus laevigata</i> : Rosea Pleno	Aubépine épineux	6	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus coccinea</i>	Aubépine américaine	7 à 10	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sambucus nigra</i>	Sureau rouge	6	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sorbus occuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	15	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Sorbus aria</i>	Aliser blanc	15	8	Sphérique	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	15	10	Etalé	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	15	8	Sphérique	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus alnifolia</i> "Subcordata"	Sorbier à feuille d'aulne	12	5	Etalé	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ficus carica</i>	Figuier comestible	5	6	Demi-sphérique ras du sol	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Diospyros kaki</i>	Plaqueminier ou Kaki	6	3	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Diospyros lotus</i>	Plaqueminier lotier	12	7	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	35	25	Ovoïde	Ordinaire /Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia cordata</i>	Tilleul a petites feuilles	25	15	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia tomentosa</i>	Tilleul argenté	30	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia henryana</i>	Tilleul à feuilles ciliées	25	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Castanea sativa</i>	Châtaigner	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	6	5	Ovoïde, fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	25	8	Colonnaire - Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	25	8	Colonnaire - Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Morus alba</i>	Mûrier commun	10	10	Demi sphérique		
	<i>Morus australis</i>	Mûrier platane	10	10	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Taxus baccata</i>	If	15	10	Colonnaire - Pyramidal		

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	25	20	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica asplenifolia</i>	Hêtre à feuille de fougère	20	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica fastigiata</i>	Hêtre fastigié	20	10	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica "Pendula"</i>	Hêtre pleureur	8	10	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	Hêtre pourpre	20	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Fresnes commun	30	20	Pyramidal	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne à fleurs	15	15	Sphérique	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus oxycarpa</i> Raywood	Frêne	15	15	Sphérique	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus pennsylvanicum</i>	Frêne de Pennsylvanie	18	9	Ovoïde	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus sieboldiana</i>	Frêne à fleurs	4	4	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus ornus "Meczek"</i>	Frêne à fleurs	6	6	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus mariesi</i>	Frêne à fleurs	6	5	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	25	15	Ovoïde	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus excelsior pendula</i>	Frêne pleureur	15	20	Étalé - Demi sphérique	Ordinaire Argileux	Plein soleil
	<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	25	20	Ovoïde	Ordinaire / Profond	Plein soleil Mi ombre
	<i>Carpinus betulus "Fastigiata"</i>	Charme Pyramidal	15	5	Fuseau	Ordinaire Profond	Plein soleil Mi ombre
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Charme houblon	15	15	Sphérique		
	<i>Quercus pedunculata</i>	Chêne pédonculé	35 à 40	25 à 30	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus sessiliflora</i>	Chêne sessile	30	25	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus robur fastigiata</i>	Chêne sessile fastigié	15 à 20	10	Très colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge	25	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Quercus Vilmoriniana	Chêne Vilmorin	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus cerris	Chêne chevelu de Bourgogne	30	25	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus frainetto	Chêne de Hongrie	35	25	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus variabilis	Chêne liège de Chine	15	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus coccinea	Chêne écarlate	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus acutissima	Chêne à feuilles de châtaignier	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus palustris	Chêne des marais	20	15	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus palustris fastigiata	Chêne des marais fastigié	20	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus phellos	Chêne à feuilles de saule	25	20	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Quercus ilex	Chêne vert	15	10	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Salix alba	Saule blanc	25	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Salix viminalis	Osier	10	8	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	
	Populus tremula	Peuplier tremble	25	12	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Alnus glutinosa	Aulne glutineux	20	12	Ovoïde étroit	Ordinaire	Plein soleil
	Alnus glutinosa "Imperialis"	Aulne glutineux à feuille laciniée	10	5	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	Alnus glutinosa- spaetii	Aulne de Späth	15	10	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Alnus cordata	Aulne de Corse	25	8	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	Alnus incana	Aulne d'Italie	20	12	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Acer campestre	Erable champêtre	15	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Acer pseudoplatanus	Erable sycomore	30+	15+	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Acer platanoides	Erable plane	25	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Acer monspessulanum	Erable Montpellier	7	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Acer saccharinum	Erable argenté	25	18	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Acer saccharinum "Pyramidalis"	Erable argenté fastigié	25	12	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	Acer rubrum	Erable rouge du Canada	20	10	Ovoïde	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	Acer saccharum	Erable à sucre	25	12	Ovoïde	Humide / Frais ou léger	Plein soleil
	Acer davidii	Erable du père David	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Acer griseum	Erable à écorce de papier	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Acer davidii	Erable jaspé de Chine	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Acer buergerianum	Erable trilobé	10	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Acer Ginnala	Erable de Chine	4	5	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Acer opalus	Erable d'Italie	10	5	Ovoïde	Ordinaire Frais ou léger	Mi ombre
	Ulmus lobel	Orme lisse	15	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Betula verrucosa	Bouleau verruqueux	20	10	colonnaire large	Ordinaire	Plein soleil
	Betula pubescentis	Bouleau pubescens	20	10	Colonnaire large	Ordinaire	Plein soleil
	Betula verrucosa pendula et alba	Bouleau pleureur	20	10	Pleureur	Ordinaire	Plein soleil
	Betula "Dalecarlica"	Bouleau de Suède	20	10	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Bétula utilis	Bouleau de l'Himalaya	18	10	Pleureur	Ordinaire	Plein soleil
	Betula nigra	Bouleau noir	18	12	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Platanus x hispanica	Platane à feuilles d'érable	25	20	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Platanus orientalis	Platane d'Orient	10	10	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Platanus orientalis "digitata"	Platane à feuilles découpées	10	10	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Chitalpa tashkentensis	Chitalpa	8	5	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Liriodendron tulipifera	Tulipier de Virginie	35	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Cercis siliquastrum	Arbre de Judée	10	14	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Tetradium danielli	Evodia de Chine ou arbre aux abeilles	12	8	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Aesculus hippocastanum	Marronnier blanc	25	18	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Aesculus x carnea	Marronnier rouge stérile	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Carya ovata	Caryer (famille des juglans)	25	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Lagerstroemia indica	Lilas d'été ou Lilas des Indes	10	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Corylus columna	Noisetier de Byzance	20	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil
	Celtis australis	Micocoulier de Provence	20	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Juglans regia	Noyer Royal	35	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Juglan nigra	Noyer d'Amérique	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Juglan Vilmoriniana	Noyer Vilmorin	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Parotia persica	Parrotie de Perse	10	12	Très varié	Ordinaire	Plein soleil
	Gleditsia triacanthos "Inermis"	Févier d'Amérique	15	10	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Catalpa bignonioides	Catalpa commun	10	12	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Paulownia	Paulownia	12	10	Demi sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Davidia involucrata	Arbre aux mouchoirs	12	10	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Cladastris lutea	Virgilier des teinturiers	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Magnolia grandiflora	Magnolia persistant à grandes fleurs	10	16	Demi sphérique - conique	Ordinaire	Plein soleil
	Magnolia soulangiana	Magnolia de Solange	8	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	Magnolia kobus	Magnolia caduque	12	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	Magnolia stéllata	Magnolia à fleur étoilée	12	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	Koelreuteria paniculata	Savonnier	10	10	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Phellodendron amurense	Arbre au liège du fleuve Amour	10	8	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Liquidambar styraciflua	Copalme d'Amérique	25	14	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Zelkova caprifolia	Faux orme de Sibérie	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Zelkova serrata	Faux orme du Japon	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Ginkgo biloba	Arbre aux quarante écus	20	15	Conique	Ordinaire	Plein soleil
	Ginkgo biloba "Fastigiata"	Arbre aux quarante écus	12	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Ginkgo biloba "Autumn Gold"	Arbre aux quarante écus	12	8	Conique à ovoïde		
	Maclura pomifera	Oranger des Osages	15	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Broussonetia papyrifera	Mûrier de Chine	8	8	Sphérique à ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Albizia Julibrium	Arbre à soie	5	8	Ombrelle aplatie	Frais ou léger	Plein soleil
	Sophora japonica	Sophora du Japon	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Sophora japonica Pendula	Sophora du Japon pleureur	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Taxodium ascendens	Cyprès des marais	20	10	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	Taxodium disticum	Cyprès chauve	25	7	Colonnaire	humide	Plein soleil
	Metasequoia glyptostroboides	Cyprès des étangs	20	12	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Abies alba	Sapin blanc	30+	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Abies concolor	Sapin bleu	30+	7	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Abies nordmanniana	Sapin de Norman	40+	15	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre Ombre
	Abies pinsapo	Sapin d'Espagne	20	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus sylvestris	Pin sylvestre	25	8	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus nigra	Pin noir	40	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus laricio	Pin laricio	40	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Pinus pinea	Pin parasol	20	15	Ombrelle	Ordinaire	Plein soleil
	Pinus pinaster	Pin maritime	20	9	Conique	Frais ou léger	Plein soleil
	Pinus parviflora glauca	Pin blanc du Japon	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	<i>Pinus griffithii</i> (Wallichiana)	Pin de l'Himalaya	20	12	Conique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Cedrus libani</i>	Cèdre du Liban	25	15	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus libani glauca pendula</i>	Cèdre du Liban bleu pleureur	10	15+	Pleureur, tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus libani harringtonii</i> "fastigiata"	Cèdre du Liban fastigié	20	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica</i>	Cèdre de l'Atlas	20	10	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Cèdre de l'Atlas bleu	20	10	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica glauca pendula</i>	Cèdre de l'Atlas bleu pleureur	10	15	Pleureur, tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica glauca Pyramidalis</i>	Cèdre de l'Atlas bleu Pyramidal	20	10	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus deodara</i>	Cèdre de l'Himalaya	40	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Calocedrus decurrens</i>	Libocèdre - Cèdre à encens	20	4	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Chamaecyparis lawsoniana</i>	Cyprés de Lawson	3	2	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Sapin d'eau	30	8	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sequoia sempervirens</i>	Séquoia sempervirens ou Séquoia à feuilles d'if	35	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Séquoiadendron giganteum</i>	Séquoia géant	50+	30	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Séquoiadendron giganteum Glaucom</i>	Séquoia géant bleu	40	25	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Séquoiadendron giganteum pendulum</i>	Séquoia pleureur	5	20	Tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juniperus communis</i> "Hibernica"	Genévrier d'Irlande	4	1	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Tamarix tetrandra</i>	Tamaris du printemps	5	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Tamarix tetrandra	Tamaris du printemps	5	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cercidiphyllum japonicum	Arbre au caramel	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cedrela sinensis	Acajou de Chine	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Pterocarya fraxinifolia	Ptérocarier du Caucase	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil

POUR LES ARBUSTES							
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Amelanchier ovalis	Amélanchier	3	3	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier canadensis	Amélanchier Canada	10	3	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier lamarckii	Amélanchier	10	12	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier laevis "Ballerina"	Amélanchier cultivar	6	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Rosa canina	Eglantier	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille arbustif	3	2	Sphérique		Plein soleil Mi ombre
	Ligustrum lucidum	Troène	10	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Viburnum tinus	Laurier thym	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Frangula dodonei	Bourdaine	5	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Rubus ideus	Framboisier	1	1	Buissonnant	Frais ou léger / Humide	Plein soleil
	Cornus mas	Cornouiller mâle	5	5	Sphérique	Frais ou léger / Humide	Plein soleil Mi ombre
	Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus Kousa	Cornouiller du Japon	7	5	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus florida	Cornouiller à fleurs	6	8	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Viburnum opulus	Viorne obier	5	5	Sphérique aplati à la cime	Ordinaire	Plein soleil
	Euonymus europaeus et autres variétés	Fusain d'Europe	3	2	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil
	Daphne mezereum	Daphné bois gentil	1	1	Buissonnant touffu	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Cytisus scoparius	Genêt à balais	1	1,5	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur (en m)	Diamètre de l'arbre (en m)	Port	Sol	Exposition
	Ulex europaeus	Ajonc	2,5	2	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus controversa	Cornouiller des Pagodes	8	8	En plateaux	Ordinaire	Plein soleil
	Halesia carolina	Arbre aux clochettes	8	10	Hémisphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Prunus lusitancia "Myrtifolia"	Laurier du Portugal à feuille de myrte	5	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

POUR LES PLANTES COUVRE SOL		
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire
	<i>Aegopodium podagraria variégata</i>	herbe aux gouteux
	<i>Ajuga</i>	gugle rampante
	<i>Asperula odorata</i>	aspérule
	<i>Cyclamen neapolitanum</i>	cyclamen de Naples
	<i>Epimedium</i>	Epimédium
	<i>Hédéra</i> (nombreuses variétés)	lierre
	<i>Hypéricum calycinum</i>	millepertuis
	<i>Lamium galéopdolon</i>	lamier d'ornement
	<i>Rubus tricolor</i>	roncier nain sans épine
	<i>Ruscus acleatus</i>	fragon petit houx
	<i>Symphoricarpus x chenaultii</i> Hancock	symphorine rampante
	<i>Vinca major</i>	grande pervenche
	<i>Vinca minor</i>	petite pervenche
	<i>Cotoneaster dammeri</i> et <i>radicans</i>	cotonéaster
	<i>Euonymus fortunei radicans</i>	fusain rampant
	<i>Lonicera nitida</i>	chèvrefeuille
	<i>Viburnum davidii</i>	viorne
	<i>Rosmarinus officinalis "ProstatuS"</i>	romarin
	<i>Thymus serpyllum</i>	thym serpolet
	<i>Géranium endressi</i>	géranium vivace
	<i>Géranium macrorrhizum</i>	géranium vivace
	<i>Lysimachia nummularia</i>	lysimaque naine
	<i>Delosperma cooperi</i>	pourpier vivace
	<i>Saponaria ocymoides</i>	saponaire faux basilic
	<i>Ceanothus gloriosus</i>	ceanothe
	<i>Erica</i>	bruyère
	<i>Potentilla fruticosa</i> toutes variétés	potentille
	<i>Spirea japonica</i> toutes variétés	spirée

ANNEXE 5

Liste d'espèces végétales invasives à proscrire

ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	
Essence	Essence (Latin)
AILANTE GLANDULEUX	<i>AILANTHUS ALTISSIMA</i>
ASTER INVASIFS	<i>SYMPHYOTRICHUM</i>
AZOLA FAUSSE FOUGÈRE	<i>AZOLLA FILICULOIDES</i>
BALSAMINE DE L'HIMALAYA	<i>IMPATIENS GLANDULIFERA</i>
BERCE DU CAUCASE	<i>HERACLEUM MANTEGAZZIANUM</i>
CERISIER TARDIF	<i>PRUNUS SEROTINA</i>
CRASSULE DE HELMS	<i>CRASSULA HELMSII</i>
CYTISE FAUX-ÉBÉNIER	<i>LABURNUM ANAGYROIDES</i>
ELODÉE DU CANADA	<i>ELODEA CANADENSIS</i>
ELODÉE À FEUILLES ÉTROITES	<i>ELODEA NUTTALII</i>
ERABLE NEGUNDO	<i>ACER NEGUNDO</i>
GRIOTTIER	<i>PRUNUS CERASUS</i>
HYDROCOTYLE FAUSSE-RENONCULE	<i>HYDROCOTYLE RANUNCULOIDES</i>
JUSSIE INVASIVE	<i>LUDWIGIA GRANDIFLORA</i>
LENTILLE D'EAU MINUSCULE	<i>LEMNA MINUTA</i>
LILAS	<i>SYRINGA VULGARIS</i>
MOUSSE CACTUS	<i>CAMPYLOPUS INTROFLEXUS</i>
MYRIOPHYLLE AQUATIQUE	<i>MYRIOPHYLLUM AQUATICA</i>
RENOUÉE INVASIVE	<i>REYNOUTRIA JAPONICA</i>
RHODODENDRON DES PARCS	<i>RHODODENDRON PONTICUM</i>

ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	
Essence	Essence (Latin)
ROBINIER FAUX-ACACIAS	<i>ROBINIA PSEUDOACACIA</i>
SAINFOIN D'ESPAGNE	<i>GALEGA OFFICINALIS</i>
SOLIDAGE DU CANADA	<i>SOLIDAGO CANADENSIS</i>
SOLIDAGE GLABRE	<i>SOLIDAGO GIGANTEA</i>
VIGNE VIERGE COMMUNE	<i>PARTHENOCISSUS INSERTA</i>
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES IMPLANTÉES	
Essence	Essence (Latin)
ARMOISE DES FRÈRES VERLOT	<i>ARTEMISIA VERLOTIORUM</i>
BALSAMINE DE BALFOUR	<i>IMPATIENS BALFOURI</i>
BALSAMINE DU CAP	<i>IMPATIENS CAPENSIS</i>
BIDENT À FRUITS NOIRS	<i>BIDENS FRONDOSA</i>
BROME SANS ARÊTES	<i>BROMOPSIS INERMIS</i>
BUDDLEIA DU PÈRE DAVID	<i>BUDDLEJA DAVIDII</i>
EPILOBE CILIÉ	<i>EPILOBIUM CILIATUM</i>
LAURIER-CERISE	<i>PRUNUS LAUROCERASUS</i>
LYCIET COMMUN	<i>LYCIUM BARBARUM</i>
MAHONIA FAUX-HOUX	<i>BERBERIS AQUIFOLIUM</i>
RAISIN D'AMÉRIQUE	<i>PHYTOLACCA AMERICANA</i>
SÉNEÇON DU CAP	<i>SENECIO INÆQUIDENS</i>
SYMPHORINE À FRUITS BLANCS	<i>SYMPHORICARPOS ALBUS</i>
TOPINAMBOUR	<i>HELIANTHUS TUBEROSUS</i>
VERGERETTE ANNUELLE	<i>ERIGERON ANNUUS</i>

ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVÉRÉES	
Essence	Essence (Latin)
VERGETTE DU CANADA	<i>ERIGERON CANADENSIS</i>
VERGERETTE DE SUMATRA	<i>ERIGERON SUMATRENSIS</i>
ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES – LISTE D'ALERTE –	
Essence	Essence (Latin)
AMBROISLE À ÉPIS GRÊLES	<i>AMBROSIA PSILOSTACHYA</i>
BARBON ANDROPOGON	<i>BOTHRIOCHLOA BARBINODIS</i>
CABOMBA DE CAROLINE	<i>CABOMBA CAROLINIANA</i>
CHÈVREFEUILLE DU JAPON	<i>LONICERA JAPONICA</i>
CORNOUILLER SOYEUX	<i>CORNUS SERICEA</i>
COTONÉASTER HORIZONTAL	<i>COTONEASTER HORIZONTALIS</i>
ÉLODÉE DENSE	<i>EGERIADENSA</i>
GRAND LAGAROSIPHON	<i>LAGAROSIPHON MAJOR</i>
GLYCERIE STRIÉE	<i>GLYCERIA STRIATA</i>
HERBE À LA OUATE	<i>ASCLEPIAS SYRIACA</i>
HERBE DE LA PAMPA	<i>CORTADERIA SELLOANA</i>
LENTICULE	<i>LEMNA TURIONIFERA</i>
MYRIOPHYLLE HÉTÉROPHYLLE	<i>MYRIOPHYLLUM HETEROPHYLLUM</i>
NOYER DU CAUCASE	<i>PTEROCARYA FRAXINIFOLIA</i>
PASPALE DILATÉ	<i>PASPALUM DILATATUM</i>
RENOUÉE DU TURKESTAN	<i>FALLOPIA BALDSCHUANICA</i>
SPOROBOLÉ FERTILE	<i>SPOROBULUS INDICUS</i>
SUMAC HÉRISSE	<i>RHUS TYPHINA</i>