

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE DE LOUVRES



Ville de
LOUVRES



PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
du 15 décembre 2025 approuvant le projet de PLU

PREAMBULE.....	5
1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT	6
2/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	6
3/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE	6
4/ STRUCTURE DU REGLEMENT	7
5/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU.....	9
6/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS.....	10
I/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES ET DEFINITIONS.....	13
1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS.....	14
2/ LEXIQUE / DEFINITIONS	15
3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL.....	22
II/ DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE.....	25
LA ZONE UA.....	26
CHAPITRE UA1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	29
CHAPITRE UA2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	31
CHAPITRE UA3 : Equipements et réseaux	49
LA ZONE UB	52
CHAPITRE UB1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	55
CHAPITRE UB2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	57
CHAPITRE UB3 : Equipements et réseaux	65
LA ZONE UC	68
CHAPITRE UC1 : Affectation des sols et destination des constructions	71
CHAPITRE UC2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	73
CHAPITRE UC3 : Equipements et réseaux	83
LA ZONE UF	86
CHAPITRE UF1 : Affectation des sols et destination des constructions	89
CHAPITRE UF2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	91
CHAPITRE UF3 : Equipements et réseaux.....	99
LA ZONE UG.....	102
CHAPITRE UG1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	105
CHAPITRE UG2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	107
CHAPITRE UG3 : Equipements et réseaux	120
LA ZONE UI.....	123
CHAPITRE UI1 : Affectation des sols et destination des constructions	126
CHAPITRE UI2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	128
CHAPITRE UI3 : Equipements et réseaux	139
LA ZONE UZ	142

CHAPITRE UZ1 : Affectation des sols et destination des constructions	145
CHAPITRE UZ2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	147
LA ZONE 1AUa	152
CHAPITRE 1AUa1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	155
CHAPITRE 1AUa 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	157
CHAPITRE 1AUa3 : Equipements et réseaux	166
LA ZONE 1AUb	169
CHAPITRE 1AUb1 : Affectation des sols et destination des constructions.....	172
CHAPITRE 1AUb 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	174
CHAPITRE 1AUb3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	183
La zone A.....	186
CHAPITRE A1 : Affectation des sols et destination des constructions	190
CHAPITRE A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	192
CHAPITRE A3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX	197
La zone N.....	199
CHAPITRE N1 : Affectation des sols et destination des constructions	202
CHAPITRE N2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	204
CHAPITRE N3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	209
III/ ANNEXES	211
Annexe 1 : Liste des emplacements réservés	212
Annexe 2 : Protections du patrimoine bâti au	213
titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	213

PREAMBULE

1/ FONDEMENT JURIQUE DU REGLEMENT

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.151-1 à L.151-42 et R.123-1 à R.123-12.

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions du Règlement National d'Urbanisme ci-après, s'appliquent en complémentarité des dispositions du PLU, à toutes les occupations et utilisations du sol, sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU.

Il s'agit des articles suivants :

- L.111-1 à L.111-25, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5 et L.111-22
- R.111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique)
- R.111-4 (relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)
- R.111-21 et R.111-22 (relatifs à la densité des constructions et à la surface de plancher des constructions)
- R.111-23 et R.111-24 (relatifs aux performances environnementales et énergétiques)
- R.111-25 (relatif à la réalisation d'aires de stationnement)
- R.111-26 (relatif aux préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement)
- R.111-27 (relatif à la préservation du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales)
- R.111-31 à R.111-50 (relatifs au camping, à l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, à l'implantation des habitations légères de loisirs et à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes)
- R.111-51 (relatif aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs)

Les renvois aux dispositions législatives du Code de l'urbanisme figurant dans les documents constitutifs du PLU font référence à la version de ce code en vigueur à la date d'approbation du PLU.

2/ CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le PLU s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune de Louvres.

La totalité du territoire est découpée en zones et secteurs de zone.

A chacune de ces zones et secteurs de zone est applicable un règlement spécifique figurant dans la partie 2 du règlement écrit.

3/ EFFETS DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements doivent respecter les dispositions du PLU ainsi que les réglementations autres portant effet en matière d'urbanisme (Code de l'Environnement, Code de la Construction et de l'Habitation, Code forestier, ...).

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'Urbanisme).

4/ STRUCTURE DU REGLEMENT

Les dispositions réglementaires du PLU sont composées :

- du règlement écrit composé de 3 parties
- d'un règlement graphique composé de 2 plans de zonage.

4.1- Le règlement écrit

- La partie 1 du règlement : les dispositions générales et le lexique

La présente partie 1 du règlement du PLU comporte les dispositions générales applicables à la totalité du territoire couvert par le PLU, à toutes les zones et secteurs de zone.

Elles s'appliquent, cumulativement avec les dispositions réglementaires prévues pour chacune des zones délimitées au plan de zonage et qui sont fixées dans la partie 2 du règlement.

La présente partie 1 du règlement comporte également les règles communes aux zones concernant :

- Les dispositions et les normes de stationnement pour les différentes destinations et les sous-destinations.
- Les dispositions relatives à l'accès et à la desserte des terrains et leur desserte par les réseaux.

La présente partie 1 du règlement comprend également la définition des termes utilisés dans le règlement.

- La partie 2 du règlement : le dispositif réglementaire par zone

La partie 2 du règlement regroupe les dispositions applicables dans chaque zone et leurs secteurs, délimités au plan de zonage.

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement. Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

La partie 2 du règlement écrit est présentée en 2 chapitres déclinés par 5 paragraphes :

- Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions :
 - . Destinations et sous-destinations
 - . Mixité fonctionnelle et sociale
- Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
 - . Implantation et volumétrie des constructions
 - . Qualité urbaine et architecturale
 - . Traitement environnemental et paysager

- La partie 3 du règlement : Les annexes au règlement

La partie 3 du règlement regroupe :

- La liste des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (article L 151-41 1 et 2 du Code de l'urbanisme)
- La liste des bâtiments à protéger (article L 151-19 du Code de l'urbanisme)

4.2- Le règlement graphique

Le plan de zonage de synthèse couvre l'ensemble du territoire et comporte toutes les dispositions graphiques opposables. Ce plan indique la délimitation des zones et des secteurs de zone qui permettent de se reporter au règlement de zone applicable (partie 2 du règlement).

Il indique également :

- la délimitation des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les projets situés dans ces secteurs sont compatibles avec les OAP et conformes au règlement.
- des prescriptions graphiques relatives à l'affectation des sols et à la destination des constructions, tels que les Emplacements Réservés, les servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements, ..., les marges de recul, le rayon de 500 mètres par rapport à la gare dans lequel s'appliquent des normes de stationnement spécifiques conformes au PDUIF, les sites archéologiques, les périmètres de protection des Monuments historiques, les linéaires commerciaux à protéger,
Les effets de ces dispositions sont prévus, généralement, dans le chapitre 2 du règlement, et complétés dans la partie 3 du règlement (notamment la liste des emplacements réservés).
- des prescriptions graphiques relatives au patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans la partie 2 du règlement.
- des prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique, telles que les Espaces Boisés Classés, les Espaces Verts à Protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme (cœurs d'îlots et lisières de jardin, continuités paysagères), les axes d'écoulement pluviaux temporaires, les alignements d'arbres à protéger, les mares et bassins de retenue à protéger, les points de captages d'eau, et les chemins, sentes et parcours doux à protéger, au titre de L 151-23 du Code de l'urbanisme. Les effets de ces dispositions sont prévus, dans la partie 2 du règlement.

5/ ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme comprend 6 pièces :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Un règlement écrit
- Un /des documents graphiques de zonage
- Des annexes

5.1. Articulation du règlement avec le rapport de présentation (Pièce 1 du PLU)

La partie 2 du rapport de présentation doit justifier en autres les dispositions opposables au tiers qui encadrent et limitent le droit à construire et d'aménager. Ces justifications doivent permettre de donner le sens général des dispositions réglementaires retenues.

5.2. Articulation du règlement avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) (Pièce 2 du PLU)

Aux termes de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols doivent permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PADD en matières de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques [...] concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Les dispositions opposables aux tiers du règlement doivent traduire les orientations du PADD.

5.3. Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (Pièce 3)

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elles soient thématiques ou spatialisées. Les OAP sont opposables dans un rapport de compatibilité.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont, en règle générale, complémentaires au règlement. Elles peuvent également, dans certains cas, prévoir des dispositions qui se substituent à celles qui sont fixées dans le règlement.

5.4. Articulation du règlement avec les documents graphiques (Pièce 5 du PLU)

Les dispositions écrites du règlement et les dispositions graphiques s'appliquent concomitamment et cumulativement.

Toutefois, dès lors que la règle écrite prévoit qu'une disposition graphique peut se substituer à elle, alors la règle graphique est applicable en substitution de la règle écrite.

5.5. Articulation du règlement avec les annexes (Pièce 6 du PLU)

Les annexes sont une part importante du Plan Local d'Urbanisme car elles comportent non seulement des informations mais également des contraintes opposables aux porteurs de projet qui s'appliquent indépendamment des prescriptions ou des dispositions prévues par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme. Le règlement et les servitudes d'utilité publique sont opposables dans un strict rapport de conformité.

Les annexes comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU.

Le PLU comporte en annexe notamment :

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments figurant dans le Code de l'urbanisme (article R.151-52 du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments figurant dans d'autres législations (Code de l'énergie, Code minier...).

Les Servitudes d'Utilité Publiques sont opposables directement à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol, en dépit des dispositions du PLU.

6/ DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX ET AUX OPERATIONS

6.1. Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles, même ne comportant pas de fondations, sont par principe soumises à permis de construire (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme).

Cependant, certaines constructions nouvelles sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme (articles R.421-2 à R.421-8-2).

Certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable (articles R.421-9 à R.421-12 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal, les clôtures sont soumises à déclaration préalable en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 27/09/2007.

6.2. Travaux sur les constructions existantes et changements de destination des constructions

Les travaux sur les constructions existantes sont par principe dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme (articles L.421-1, deuxième alinéa et R.421-13).

Cependant certains travaux sont soumis à permis de construire (articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'Urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme).

6.3. Travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol sont par principe dispensés de formalités (articles L.421-2 et R.421-18 du Code de l'Urbanisme).

Cependant, certains travaux sont soumis à permis d'aménager (articles R.421-19 à R.421-22 du Code de l'Urbanisme) ou doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme).

6.4. Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, en application de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007.

Cependant les travaux mentionnés à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme sont dispensés de permis de démolir.

6.5. Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12-du code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007.

6.6. Autres dispositions d'urbanisme particulières

- Adaptations mineures

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Cette faculté est codifiée à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

-Cours d'eau

Afin de faciliter toutes interventions de renaturation ou de réouverture des rus, il est demandé de respecter une marge de retrait de toute imperméabilisation de 15m de part et d'autre des cours d'eau qu'il soient à ciel ouvert ou canalisés.

- Lotissements et permis valant division foncière

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots, sauf en zone UBa, UCa et en zones IAUa et IAUb (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

- Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article L. 511-1 du code de l'environnement, énumérées dans une nomenclature, sont soumises à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Elles sont également soumises à un régime de contrôle spécifique.

Ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de zone (partie 2 du règlement). Dès lors que l'implantation d'une telle installation est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle peut être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Le règlement du SIAH et notamment l'article 28.3 s'applique pour les ICPE.

Le chapitre 4 du règlement du SIAH concernant les eaux industrielles ou eaux usées non domestiques et la référence à la pluie cinquantennale s'applique.

- Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

- Mise en demeure d'acquérir

Le propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer bénéficie en contrepartie le droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien dans les conditions précisées par les articles L.230-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

- Prémption (droit de prémption)

Le droit de prémption est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt collectif.

Les droits de prémption institués par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement

- Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Selon la définition figurant à l'article L.311-1 du code de l'Urbanisme, les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

I/ DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES ET DEFINITIONS

1/ DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zones dites "secteurs".

1- **Les zones urbaines dites « zone U »** correspondent aux secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre U :

- . La zone UA
- . La zone UB qui comprend un secteur UBa
- . La zone UC qui comprend un secteur UCa
- . La zone UF
- . La zone UG qui comprend trois secteurs UGa, UGb, UGc
- . La zone UI qui comprend trois secteurs UIa, UIb, UIc et UId
- . La zone UZ

2- **Les zones à urbaniser dites « zone AU »** correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre AU.

- . La zone IAUa
- . La zone IAUb

3- **Les zones agricoles dites « zone A »** correspondent aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer (exploitations, logement des exploitants). Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre A.

La zone A comprend deux secteurs Aa et Ab

4- **Les zones naturelles dites « zone N »** correspondent à des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites et des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
- soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément aux principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie par le Code de l'urbanisme.

Elles sont repérées sur le plan de zonage par un sigle commençant par la lettre N.

La zone N comprend un secteur N1 et un STECAL N2.

2/ LEXIQUE / DEFINITIONS

2.1. Définitions plus spécifiques au plan de zonage

Zonage :

Comme l'illustre le document graphique du PLU, le territoire de la commune est découpé en zones urbaines (U) en zones agricoles (A) et naturelles à protéger (N). A chaque zone est attribuée une vocation de sols particulière, exprimée par un sigle (ex : U, A et N).

Zone

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières communes contenues dans le règlement du PLU.

- 7 zones urbaines dites zones « U » (UA, UB, UC, UF, UG, UI, UZ),
- 2 zones à urbaniser dites « AU » (IAUa, IAUb),
- 1 zone agricole dite zone « A »,
- 1 zone naturelle dite zone « N ».

Remarque : Les limites de zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

Une zone est éventuellement composée d'un ou plusieurs secteurs.

Secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, des dispositions réglementaires spécifiques.

Exemple : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments diffère de celle de la zone UA.

Zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers.

Zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Espaces Boisés Classés (EBC)

Selon l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, peuvent être classés comme EBC, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants 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.

En application de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement en espaces boisés classés 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, en Espaces Boisés Classés, la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- . des arbres dangereux, chablis ou morts,
- . des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,
- . une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- . une forêt publique soumise au régime forestier.

Espaces Verts à Protéger (EVP) :

Les EVP concourent au maintien de la trame verte urbaine. Délimités aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, des dispositions dans la partie 2 du règlement leur sont applicables afin d'assurer la protection, la mise en valeur ou la requalification de ces éléments de paysage, ainsi que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43- 5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du Code de l'Urbanisme.

Emplacements Réservés (ER) :

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, le plan de zonage délimite par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, ...).

Chaque emplacement réservé est repéré au plan de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 3 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Servitude :

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.

Marge de recul en application des articles L. 111-6, L. 111-7, L. 111-8 du code de l'urbanisme

Le territoire couvert par le PLU est concerné par cette disposition le long de la Francilienne N104 et de la RD317. Le long de ces axes, et dans les secteurs non urbanisés, s'appliquent les dispositions susvisées, sauf dans le cas visé ci-dessous.

Les articles L. 111-6 et L. 111-7 du code de l'urbanisme prévoient que : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation."

Toutefois, cette interdiction dans les marges de recul visées ci-dessus ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En application de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, le PLU peut fixer une marge de recul différente de celles prévues à l'article L. 111-6, voire la supprimer, dès lors que des études ont été réalisées pour prendre en compte les effets des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, en fonction des spécificités locales.

Bâtiments protégés

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont localisés ou délimités au plan de zonage les éléments ou ensembles identifiés pour leurs qualités d'ordre culturel, historique architectural ou paysager.

Ils sont identifiés au plan de zonage et font l'objet de prescriptions architecturales spécifiques (partie 2 du règlement).

Linéaire commercial à préserver

Linéaire indiquant que le niveau de rez-de-chaussée des constructions édifiées en premier rang doit respecter une destination de commerce ou d'activités de service, hors commerce de gros.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions nouvelles, ainsi qu'aux changements de destination. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux parties du rez-de-chaussée de ces constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, accès aux places de stationnement automobile, places de stationnement pour les vélos, locaux techniques ou de gardiennage, ...).

Ru de la Michelette et ru du Rhin, cours d'eau non soumis à un PPRI

Pour ces cours d'eau, toute construction sera implantée à une distance minimale de 15 mètres mesurée à compter du sommet des berges (partie 2 du règlement).

Zones humides : réglementairement, d'après l'article L.211-1 du Code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

2.2. Définitions plus spécifiques au règlement

Arbres de haute tige : il s'agit des arbres qui atteignent une hauteur minimum de 8m à l'âge adulte et une circonférence d'au moins 40 cm.

Affouillement de sol : extraction de terre soumise à autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2,00 mètres.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé

Baie : tout type d'ouverture ou percement en façade ou en toiture. Les châssis fixes opaques et pavés de verre sont exclus.

Emprise au sol : correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

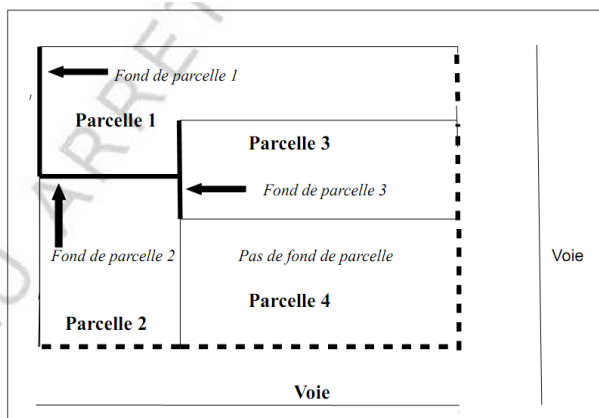
Espaces libres : correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement en surface, et des rampes d'accès aux parkings en sous-sol.

Espaces de pleine terre : correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Espace vert : espace végétalisé qui peut être de pleine terre ou sur dalle. Ne sont pas considérés comme espace vert, les aires de stationnement traitées en evergreen (stationnement engazonné).

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain soumis à autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2,00 mètres.

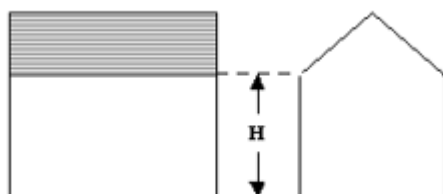
Fond de parcelle ou fond de terrain : limite de terrain opposée et la plus éloignée de la limite sur laquelle est situé l'accès principal à la propriété. Il n'existe qu'une seule limite de fond de parcelle par terrain, les autres limites sont des limites séparatives à l'exclusion de celles situées en bordure de voie. Le fond d'une parcelle en drapeau est défini sur le schéma (parcelle 1)
Une parcelle située à l'angle de deux voies n'a pas de fond de parcelle (parcelle 4).



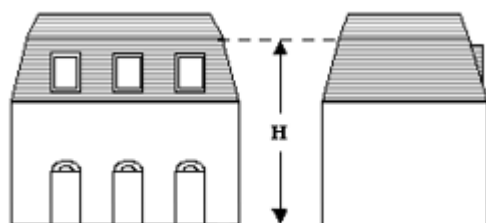
Hauteur :

La hauteur à l'égout du toit (H)

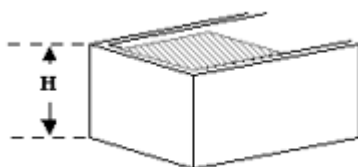
La hauteur à l'égout du toit (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).



Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan du toit dans lequel elles s'inscrivent.

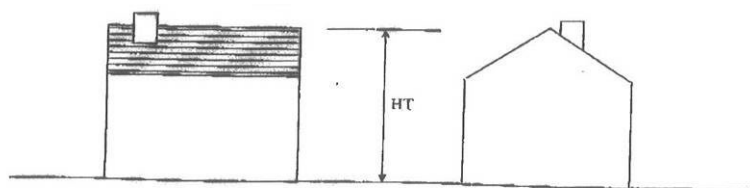


En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

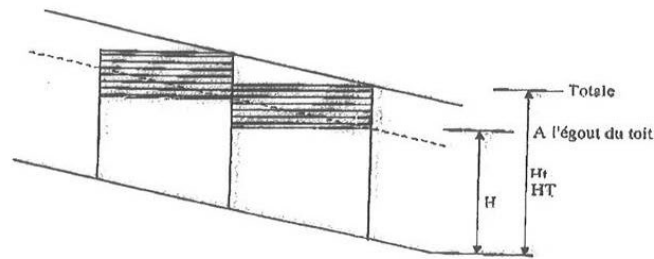


La hauteur totale (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.



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 de l'acrotère
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

Cas particuliers

- Constructions ne comportant pas d'égout du toit ou d'acrotère

Seule la hauteur (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Sont considérées comme installations classées selon l'article L.511-1 du code de l'Environnement les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du code minier.

Les installations visées à l'article L. 511-1 sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, qui soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Limites séparatives : limites d'une unité foncière autres que l'alignement. Elles peuvent être matérialisées par une clôture ou par des bornes de repère (bornage).

Linéaire commercial : linéaire de rez-de-chaussée, situé le long d'une voie commerçante, uniquement destiné à accueillir des commerces et des activités de services.

Logement social : un logement géré par des offices HLM et/ou financé avec l'aide de l'État.

Lotissement : Constitue un lotissement (*article L. 442-1 du code de l'urbanisme*) la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Marge d'isolement : distance qui sépare une construction en tout point des limites séparatives du terrain. Elle est calculée en fonction de la hauteur de la construction.

Marge de recul : retrait minimum imposé à toute nouvelle construction par rapport à l'alignement de la voie.

Parcelle : pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

Recul : le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite de voie.

Retrait : le retrait est la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux de la limite séparative.

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou Unité foncière : parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Terrain naturel : On entend par terrain naturel le niveau du terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

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

Sol fini : La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage de terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction.

3/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DU SOL

Les destinations et sous-destinations de constructions définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme, précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 et complétées par le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 sont les suivantes :

Destination « Exploitation agricole et forestière » :

- Sous-destination « **Exploitation agricole** » : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- Sous-destination « **Exploitation forestière** » : recouvre les constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Destination « Habitation » :

- Sous-destination « **Logement** » : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Sous-destination « **Hébergement** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

Destination « Commerce et activités de service » :

- Sous-destination « **Artisanat et commerce de détail** » : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- Sous-destination « **Restauration** » : recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- Sous-destination « **Commerce de gros** » : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Sous-destination « **Activités de services avec l'accueil d'une clientèle** » : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- Sous-destination « **Cinéma** » : recouvre les constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Sous-destination « **Hôtels** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Sous-destination « **Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques ou assimilés** » : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une **mission de service public**.
- Sous-destination « **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Sous-destination « **Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement et établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Sous-destination « **Salles d'art et de spectacles** » : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Sous-destination « **Equipements sportifs** » : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- Sous-destination « **Lieux de culte** » : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Sous-destination « **Autres équipements recevant du public** » : recouvre équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Destination « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » :

- Sous-destination « **Industrie** » : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire et les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- Sous-destination « **Entrepôt** » : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- Sous-destination « **Cuisine dédiée à la vente en ligne** » : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
- Sous-destination « **Bureau** » : recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- Sous-destination « **Centre de congrès et d'exposition** » : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

II/ DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PAR ZONE

LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien de Louvres. Elle présente un tissu urbain de type ancien et dense et se caractérise par un ordonnancement des constructions continu et réalisé à l'alignement des voies. Cette zone reçoit de façon complémentaire à l'habitat des équipements collectifs, des commerces, des services et activités ainsi que d'anciens corps de ferme.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir et revaloriser l'aspect traditionnel de cette partie ancienne du territoire, sans modifier le caractère et l'identité du lieu.
- Préserver et assurer la cohérence architecturale du bâti situé le long des principales artères traditionnelles de la ville.
- Soutenir et renforcer l'attractivité de cette polarité liée à son caractère multifonctionnel.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Louvres.

1- Protection des zones humides

Une partie de la zone UA est concernée par des enveloppes d'alerte zones humides. Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article UA 2.3.2 du présent règlement.

2- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UA est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres (RD317). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 Janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions des annexes dans la pièce 6 du PLU.

3- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle

Une partie de la zone UA est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone D). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

4- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

5- Alluvions tourbeuses compressibles

Une partie de la zone UA comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (Cf. carte contraintes sols et sous-sol figurant dans la pièce 6 du PLU à l'annexe X). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

6- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est 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.

7- Monuments historiques

La zone UA est concernée par les rayons de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

8- Eléments de patrimoine bâti à protéger identifiés en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Les Eléments de patrimoine bâti à protéger figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles UA 2.2.2 et UA 2.2.3 du présent règlement.

9- Espaces Verts à Protéger (EVP) identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Les Espaces Verts à Protéger figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article UA 2.3.1 du présent règlement.

CHAPITRE UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UA 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hôtels</i>	
	<i>Autres hébergements touristique</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service pour créer du logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique.
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles.
- Le stationnement des véhicules non lié à une activité autorisée dans la zone.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes tiny-house, maisons mobiles ou assimilés,
- Les carrières.

- Les décharges ou dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules, véhicules automobiles et assimilés.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- La division de logements existants sous réserve que la surface respective de chaque logement créé soit au minimum de 20 m² de surface de plancher et dispose d'une place de stationnement.
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
 - . Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage (bruit, pollution, olfaction, esthétique), le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître et être compatible, par son fonctionnement, avec la proximité des habitations.
 - . Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les constructions liées à l'activité agricole, équestre et à l'élevage (granges, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel). En cas d'extension de l'activité existante, l'autorisation peut éventuellement être subordonnée à une réduction des nuisances et à l'amélioration de l'aspect des bâtiments existants.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone.
- Les pylônes et antennes relais à condition d'une bonne intégration dans l'environnement garantissant une occultation maximale depuis l'espace public.

UA 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme résidentiel de 10 logements et plus, 30% minimum de ce programme doit comporter des logements sociaux.

UA 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UA 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et privées

IMPLANTATION AU-DELA DE LA BANDE CONSTRUCTIBLE DE 30 M

Au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de la voie de desserte du terrain (alignement de la voie publique), toute construction est interdite à l'exception :

- . des annexes dans la limite d'une surface totale de 9 m² de surface de plancher maximum
- . des piscines
- . des équipements d'intérêt collectif
- . de la démolition-reconstruction dans la limite de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. Une majoration de 20% maximum de l'emprise au sol existante avant démolition pourra être consentie aux bâtiments à usage d'habitation et ce en respect de l'emprise au sol définie à l'article UA 2.1.4.
- . de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ; cette dernière ne devant pas conduire à une augmentation de plus de 20% de l'emprise au sol qui existait à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite autorisée à l'article UA 2.1.4.

• **Dispositions générales**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, soit en retrait de 2 mètres minimum.

Les saillies sont interdites au-dessus du domaine public.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Pour les opérations de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle doit être en retrait de la clôture d'au moins 5m. Le système de fermeture doit être automatisé

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU

Les constructions doivent s'implanter à plus de 15 mètres du sommet de la berge des cours d'eau, des talwegs, des noues et ripisylves identifiés ou identifiables comme tels.

Exceptions :

- L'implantation en retrait est autorisée, si la continuité visuelle du bâti le long de la voie est assurée par les constructions.
- Les annexes ne sont pas soumises aux dispositions relatives à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques et privées.

UA 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, à l'exclusion des baies occultées dont l'appui est situé à 1.90 mètres à partir du terrain naturel.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul du retrait, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

b) Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de terrain

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2.5 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies.

CAS PARTICULIERS

- Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 3,50 m. Cette disposition s'applique aux bâtiments annexes à des constructions existantes à usage d'habitation ou de travail (abri de jardin, remise, garage).
 - Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur).
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparative.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose pas :

- pour les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les quatre ans suivant le sinistre,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- aux annexes.

UA 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété devront respecter une distance de 6 mètres minimum.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les quatre ans suivant le sinistre.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- aux annexes.

UA 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.
Les rez-de-chaussée à usage d'activités ou de commerces peuvent toutefois en occuper 100 %.
Les abris de jardins sont limités à 9m².

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les quatre ans suivant le sinistre,
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

UA 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur (HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres au faîtage (HT).

Exceptions :

Un dépassement de 1 mètre de hauteur est autorisé en cas de création de commerce en rez-de-chaussée de la construction, soit 13 mètres au faîtage.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à l'identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur totale des annexes ne peut excéder 3 mètres.

UA 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

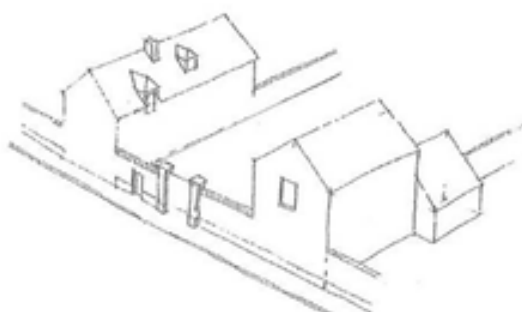
UA 2.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Implantation des bâtiments

La continuité bâtie sera assurée par les bâtiments et les murs de clôture en maçonnerie. Ces derniers peuvent être ajourés sur un tiers maximum de leur linéaire (l'emprise des portes et portails n'étant pas prise en compte).



b) Volume et aspect général

Volume et forme :

La forme et le volume des constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Que le projet soit de référence traditionnelle ou contemporaine, une grande attention sera apportée à la qualité urbaine du projet, à son insertion, c'est-à-dire :

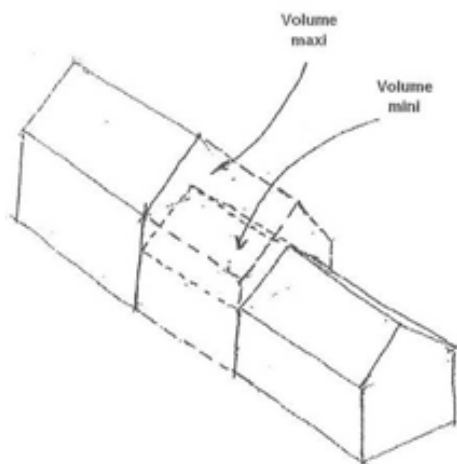
- à son implantation par rapport à l'espace public, de façon à confirmer le contour de cet espace, qui est généralement une figure géométrique simple
- à la volumétrie qui respectera l'échelle de cet espace.

Le mariage des deux registres classique et contemporain est tout à fait envisageable.

A l'alignement sur une rue ou sur une place, le gabarit du bâti traditionnel voisin sera respecté, généralement deux niveaux : rez-de-chaussée et un étage.

Les futurs immeubles ne comporteront que 3 niveaux à l'alignement.

Ponctuellement, afin par exemple de constituer un repère urbain, ce gabarit pourra être dépassé.



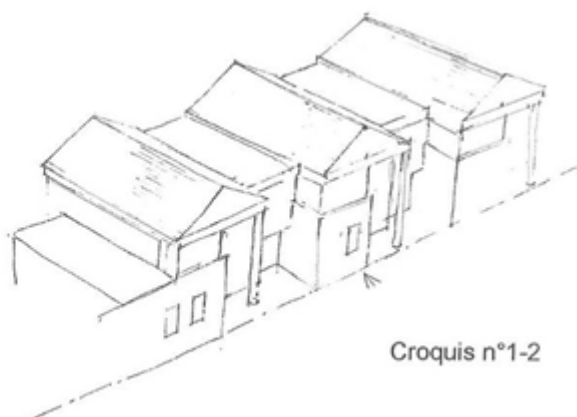
Pour densifier, des volumes parallélépipédiques (ou de formes s'adaptant à la trame parcellaire, trapézoïdale, triangulaire, courbe) pourront s'intercaler entre ou contre les volumes de forme traditionnelle couverts de toitures, à condition que la volumétrie obtenue s'accorde harmonieusement avec le bâti avoisinant ou le paysage.

Ces volumes pourront être couverts en toitures terrasses accessibles ou non.

Les constructions sont implantées pignons sur rue (faîtage perpendiculaire à la rue)

Des toits terrasses peuvent s'envisager pour couvrir des volumes entre des volumes couverts en toiture traditionnelle afin de garder une silhouette qui soit à l'échelle du bâti traditionnel avoisinant.

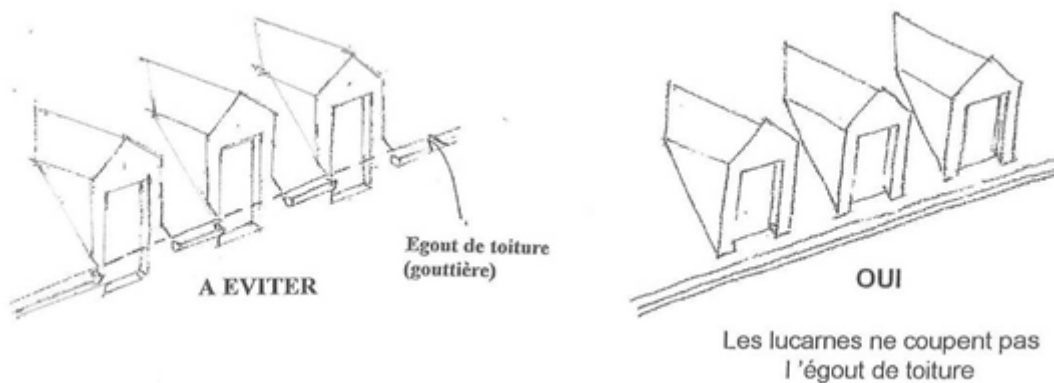
Cette disposition est également envisageable avec des toitures à faîtage parallèle à la rue.



Le niveau du rez-de-chaussée pourra être surélevé d'un mètre maximum, par rapport au niveau de la rue, mesuré au point le plus défavorable afin d'empêcher les vues directes dans des locaux d'habitation.

Les combles pourront être « à encuvement » d'un mètre maximum, de façon à offrir une bonne habitabilité.

Les lucarnes n'interrompent pas l'égout de toiture.



Aspect et nature des matériaux :

L'aspect, la nature et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les murs des annexes doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

Matériaux :

- Brique non flammée (type « léopard » proscrit)
- Pierre : les parements en pierre reconstituée à bossage sont proscrits (notamment pour les clôtures et les soubassements de façade)
- Moellon apparent dans le cas de maison du type « meulière »
- Bardage bois ou métal lorsqu'ils s'intègrent harmonieusement
- Enduits de façade : finition talochée, lissée, grattée ou projetée à grains fins.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, ...) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Les menuiseries doivent être peintes (sans lasure incolore ou vernis).

Les volets roulants sont autorisés si le cache est situé à l'intérieur du bâti.

L'installation de paraboles et de climatiseurs est autorisée dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale, ni à la qualité urbaine des lieux.

c) Toiture des constructions

Les toitures et les combles doivent présenter une simplicité de volume et de conception. Il ne sera autorisé qu'un seul niveau de comble habitable.

Le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'alignement.

L'installation de panneaux photovoltaïques ou tout système domestique solaire ou thermique est autorisée dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et sont encastrés en toiture sans surélévation et de teinte similaire aux pans de la toiture. Ils ne devront pas nuire à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux.

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale. Il est obligatoire d'utiliser des antennes plates.

Les toitures peuvent être :

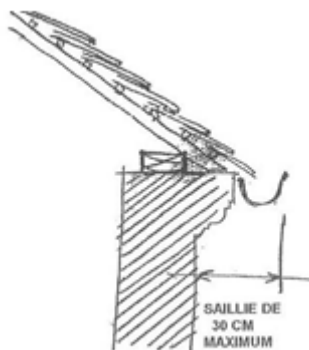
a. A deux versants

La pente sera comprise entre 35° et 45° avec les matériaux suivants :

- Petites tuiles plates traditionnelles
- Tuiles à emboîtement mécanique densité 20 unités/m² minimum couleur terre cuite (brun rouge)
- Les modèles de tuiles d'aspect étranger à la région sont interdits (par exemple tuiles romanes)
- Ardoise naturelle ou ardoise fibrociment. Les tuiles ardoise ou bleu foncé sont interdites

- Débord de toiture

Disposition traditionnelle : 30 centimètres gouttière comprise. Toutefois des débords ponctuels sont possibles, de même que des débords prononcés pour les constructions de caractère 19^{ème} siècle de style « éclectique ».



- Bâtiments d'activités, bâtiments agricoles

La pente minimum conseillée est de 27° (ou 50%) pour les toitures à deux versants.

Matériaux : tuiles, ardoises, couvertures métalliques à condition de présenter un aspect compatible avec le bâti ancien, zinc pour les cas particuliers

Il est possible d'intercaler des volumes couverts de toits terrasses ou de faible pente.

b. Quatre versants

- Pour une pente minimum 45 : petites tuiles plates, ardoises naturelles

Pour une pente faible : zinc

c. A simple versant

Généralement réservée aux annexes

La pente est comprise entre 27° (50%) et 45 : matériaux idem que a)

Pour une pente faible : zinc

d. Combles mansardés

On ne recourra à ce type de toiture qu'exceptionnellement. L'implantation du bâtiment sera conséquente au caractère que confère ce type de toiture (généralement avec un caractère monumental tel que les édifices publics).

Matériaux : Petites tuiles plates (environ 60 à 70 au m²)

Ardoises naturelles

Zinc

e. Toitures terrasses

Entre des volumes couverts de toiture traditionnelle pourront s'intercaler des volumes couverts par des toits terrasses de hauteur moindre (extensions par exemple).

f. Lucarnes

Les lucarnes à « bâtière » (à deux versants), à « capucine » situées au-dessus de la ligne d'égout n'excéderont pas 1,20 mètre hors tout (mesurée aux « jouées »).



« bâtière »

Jouées



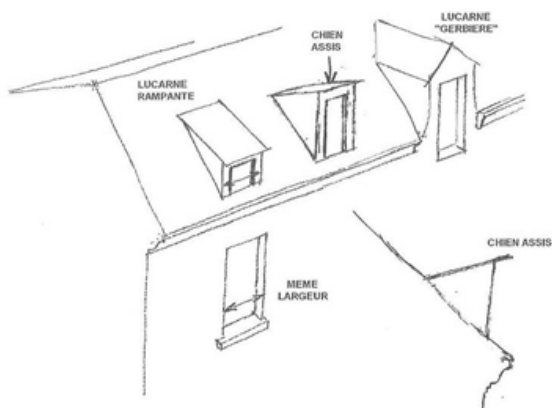
« capucine »

Les lucarnes « rampantes » n'excéderont pas 1,20 mètre ou la largeur de la fenêtre située au-dessous.



lucarne rampante
ou en chien couché

Les lucarnes ne couperont pas la ligne d'égout, exception faite pour une lucarne gerbière par façade



Les fenêtres de toit sont autorisées à la condition qu'elles soient harmonieusement intégrées : soit à l'alignement des fenêtres du niveau inférieur, soit en quinconce.

g. Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles s'intègrent dans le plan de la toiture, présentent des dimensions limitées (inférieures à 1,20 x 1,20 m) et ne dépassent pas 10 % de la surface du versant concerné.

Les teintes sombres et non réfléchissantes sont à privilégier afin de limiter leur impact sur le paysage. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition de la toiture et les matériaux existants.

Dans les zones de protection des monuments historiques, la règle sera de deux fenêtres de toit maximum par pan de toit, avec des dimensions 78 X 98 cm, implantées de façon cohérente, strictement au-dessus des ouvertures existantes de la maison, ou en quinconce.

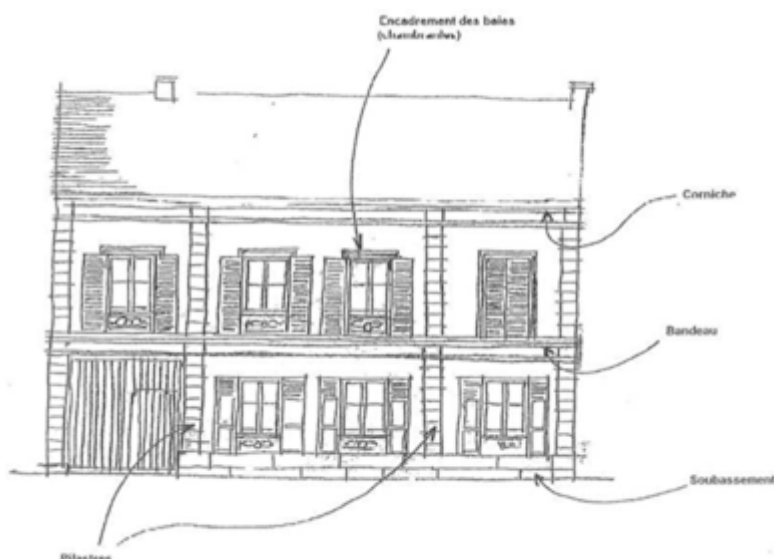
h. Pompes à chaleur

Les unités extérieures de pompes à chaleur doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres de toute limite séparative. La sortie d'air de ces équipements (soufflage ou extraction) doit être située à une distance minimale de 4,00 mètres.

d) Rénovation du bâti ancien

Les bâtiments anciens seront restaurés en conservant ou en substituant leur caractère :

- dimensions et disposition des baies d'origine,
- dispositions constructives traditionnelles : chaînes d'angle, harpes, corniches, bandeaux, soubassements en pierre,
- faux appareillages, décor, corniche, bandeaux, pilastres, chambranles moulurés en plâtre.



Des modifications n'altérant pas leur caractère sont envisageables :

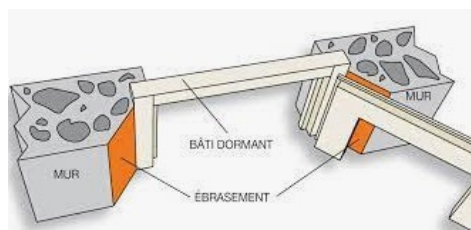
- verrières, panneaux menuisés de conception moderne,
- extensions dans un vocabulaire architectural contemporain mettant en œuvre des techniques également contemporaines.

Les travaux de gros œuvre, les reprises de maçonnerie, les enduits seront réalisés dans les mêmes matériaux traditionnels que ceux ayant résidé à la conception, généralement un mortier à base de plâtre gros et chaux grasse (les fabricants de matériaux proposent aujourd'hui des produits appropriés).

a. Baies

Les dimensions et les proportions des baies traditionnelles, verticalement accentuées, seront conservées sur les bâtiments anciens et adoptées sur des bâtiments nouveaux, lorsque ces derniers sont d'inspiration architecturale traditionnelle.

Les baies traditionnelles, du fait de l'épaisseur des murs comportent des ébrasements afin d'améliorer l'éclaircement et réduire l'encombrement des ouvrants lorsque ces derniers sont ouverts. Cette disposition sera conservée. Les tableaux des fenêtres ne dépasseront pas 20 centimètres de profondeur.



Les baies de conception contemporaine, oriel, « bow-windows », verrières seront en harmonie avec l'existant.

b. Volets

Les volets roulants sont autorisés si le cache est situé à l'intérieur du bâti.

Les volets seront des modèles pleins à barres ou « persiennés », en bois. Le PVC est proscrit. Les volets seront peints de couleur traditionnelle et non pas bois naturel verni.

c. Décor de façade

La création ou la restitution d'un décor traditionnel : faux ou vrai appareillage de pierres ou de briques, corniches, bandeaux, moulures se fera en s'inspirant d'exemples traditionnels locaux relevés sur des immeubles appartenant à la même famille de bâtiments.

e) Ouvrages techniques

Tout élément technique doit être architecturalement intégré.

Les coffrets et postes d'électricité et de gaz et les boîtes aux lettres, doivent être intégrés soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment, sans dépasser le nu du mur ou du mur bahut.

Les appareils techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, conditionnement d'air ainsi que les gaines de ventilation) ne devront pas être placés en saillie sur les façades. Ils devront être intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les descentes d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisées de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur les façades en vis-à-vis du domaine public sont interdites.

f) Clôtures :

Dispositions générales

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits. En bordure de voie sont en outre interdits les treillages, canisses, écrans de tôle, panneaux en matières plastiques, PVC... ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande)

Les murs de clôture en pierres, moellons de calcaire, meulières, briques... sont conservés, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La hauteur maximum des clôtures ne pourra dépasser 1,80 mètres.

Dispositions applicables en bordure de voie :

Les clôtures sur rue peuvent comporter ou associer plusieurs éléments suivants :

- Mur en maçonnerie toute hauteur
- Mur bahut d'une hauteur de 60 cm surmonté d'une grille métallique ou d'un barreaudage à claire voie sans festonnage
- Mur bahut d'une hauteur de 60 cm surmonté d'un treillis soudé et/ou d'une haie végétale

De façon à assurer la continuité bâtie caractéristique des vieux bourgs, la partie ajourée de la clôture n'excèdera pas un tiers du linéaire de la clôture après déduction des accès, portail et portillon.

Dispositions applicables sur les limites latérales et de fond :

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales. L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage vertical aux interstices de 15 cm minimum.

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

UA 2.2.3 Eléments de patrimoine bâti protégés

Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité.

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage bâti repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

En cas de réhabilitation, celle-ci devra être réalisée selon des techniques traditionnelles.

En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Façades :

Les façades identifiées au plan de zonage doivent être maintenues en l'état. Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.

Les éléments de modénature de la façade seront obligatoirement conservés.

En cas de ravalement de façades :

- les imitations de matériaux sont interdites
- la pierre de taille ne doit pas être peinte
- les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible de l'enduit originel

Murs :

Les murs de clôture en pierres, moellons de calcaire, meulières, briques... sont conservés, restaurés ou reconstitués de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible des matériaux d'origine.

La réalisation d'un accès est autorisée sans dénaturer le mur et dans le respect des matériaux existants.

Cours :

Les cours identifiées au plan de zonage ou classées ou présentant un intérêt patrimonial doivent être conservées en l'état. Leur emprise ne peut être diminuée.

UA 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UA 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

b) Obligation de planter

- 1) Une proportion au moins égale à 20% de la superficie totale pour les unités foncières > à 250m² devra être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- 2) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres ou d'arbustes dont la hauteur et la circonférence doivent correspondre à la configuration du terrain, soit 1 arbre par 100m² d'espace libre perméable. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.
- 3) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront obligatoirement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, ...).
- 4) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 centimètres d'épaisseur.

- 5) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales mixtes (caduques et persistantes).
- 6) Afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes, il est interdit de planter des espèces exotiques envahissantes (cf Annexe 3 du règlement).
- 7) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (cf Annexe 3 du règlement – liste des plantes allergènes).
- 8) La taille et l'élagage des arbres et des haies sont interdits du 15 mars au 15 juillet, période correspondant à la nidification et à la reproduction de la faune sauvage. Une dérogation à cette interdiction peut être accordée en cas de nécessité avérée liée à la sécurité publique (arbre menaçant, branche risquant de chuter sur la voie publique, réseaux, ou bâtiments).

c) Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC 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.

Cependant, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'art. R 421-23-2 du code de l'urbanisme:-

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

d) Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Verts Protégés (EVP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes. Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes et abattages d'arbres prévu à l'article L.421-4, qui est le même que celui des espaces boisés classés (art. L.113-1&2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, auquel cas une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

Sur les EVP inscrits sur les espaces collectifs paysagers :

Toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

Sur les EVP inscrits sur les cœurs d'îlots et fonds de jardins :

Toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 9 m².

Alignement d'arbre identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres d'alignements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant. En cas d'abattage, la protection au titre du L. 151-23 du Code d'urbanisme s'applique également à l'emplacement de l'arbre abattu, dans la perspective d'une éventuelle replantation.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. La localisation des accès des véhicules doit être choisie pour ne pas impacter des plantations. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

UA 2.3.2 Traitement environnemental

a. Enveloppes humides potentielles (Cf. plan de zonage).

Les terrains correspondant à une probabilité moyenne ou forte de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

b. Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

UA 2.3.3 Performances énergétiques

- a)** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UA 2.1.1 et UA 2.2.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.
- b)** En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de l'ensemble de la construction devra être rendue conforme à la réglementation en vigueur.
- c)** L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :
 - la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
 - elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.
- d)** La mise en place des dispositifs de **récupération et de réutilisation des eaux pluviales**, notamment pour les usages non potables (arrosage, nettoyage, alimentation des chasses d'eau, etc.) est encouragée.

UA 2.4 - STATIONNEMENT

UA 2.4.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.50 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m
 - en épis à 45°: 3 m
 - en épis à 60°: 4.5 m
 - longitudinaux : 5 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 6.20 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements
 - perpendiculaires : 6 m

Rampes d'accès :

Rue de Chennevières : Compte tenu de l'étroitesse de la rue de Chennevières, les rampes d'accès des parkings qui débouchent sur l'espace public sont interdites.

UA 2.4.2. Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

a) Habitation : Logement et hébergement

1- Pour la sous-destination logement :

2 places par logement de 3 pièces principales et plus.

1,5 place par logement jusqu'à 2 pièces principales

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires (mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation), établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), résidences universitaires (mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation) :

1 place de stationnement par logement conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de réhabilitation ou création de nouveaux logements dans le cadre d'une rénovation.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

2- Pour la sous-destination hébergement :

Maison de retraite, EHPAD, RPA : il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente :

Nombres de places (les règles sont cumulatives) :

- Pensionnaires : 2 % du nombre de chambre (maison de retraite) ou 1 place pour 3 logements (RPA et EHPAD),
- Visiteurs : 20% du nombre de chambres,
- Personnel : 40% du nombre de personnes employées

Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles : 1 place pour 2 lits

Deux-roues (abris obligatoirement couverts) : 1 place pour 5 lits

b) Artisanat et commerce de détail :

Commerces :

- Inférieurs à 100m² de surface de plancher : Il n'est pas fixé de règle
- Supérieurs à 100m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité
- Supérieurs à 2 000 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 30m² de surface de vente

Aucune prescription rue de Paris

Artisanat (ateliers de fabrication) :

1 place par tranche de 30m² de surface de plancher affectée à l'activité.

c) Restauration :

1 place pour 10m² de salle de restauration

1 place pour 2 emplois

d) Activités de services :

2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les professions libérales : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher.

e) Hébergement hôtelier et touristique :

1 place par chambre

1 place de car par tranche de 100 chambres.

1 place pour 2 emplois

Nota : les règles sont cumulatives.

f) Bureau :

1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher maximum.

A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher maximum.

g) Centre de congrès et d'exposition :

Le nombre de places de stationnement à aménager, pour les véhicules légers est déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation des constructions, ainsi que de la desserte par les transports collectifs.

h) Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Equipements scolaires

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

Equipements sanitaires et sociaux

Hôpitaux, cliniques : 30 places pour 100 lits

Crèches - Halte garderies :

1 place pour 40m² de surface de plancher (personnel)

1 place pour 100m² de surface de plancher (parents)

Centres de P.M.I. :

Petit centre : Personnel 2 places

Grand centre : Personnel 5 places

Visiteurs : 3 places

Equipements culturels et cultuels

Salle de spectacles : Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

Salle polyvalente : 1 place pour 10 personnes

Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc.. : 1 place pour 10 personnes

Equipements sportifs

Stades :

Automobiles :

40 places par terrain de rugby,

30 places par terrain de football,

10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).

1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

Deux roues :

10 places par terrain

1 place pour 20 places de tribunes.

Cars :

Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (Véhicules Particuliers) d'une surface équivalente.

Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

Tennis :

2 places véhicules automobiles par court,
1 place deux roues par court,
1 emplacement de car par équipement.

Gymnase :

- 28 pl. pour 1000m² de surface de plancher pour les véhicules particuliers
- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

Piscines, patinoires :

Automobiles :

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale Bonne desserte	Localisation périphérique Moyenne et mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 200 m ² de bassin	1 place pour 100 m ² de bassin
Patinoire	1 place pour 250 m ² de piste	1 place pour 125 m ² de piste
Stationnement du personnel	0,5 place par personne	1 place par personne

Deux roues :

1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,
2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium.

Cars :

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

i) Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

CHAPITRE UA3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voiries doivent être suffisantes pour les activités et occupations prévues en toute situation.

2) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

3) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

UA 3. DESSERTE PAR LES RESAUX

1) **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2) **Assainissement**

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

b) Eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Le chapitre 4 du règlement du SIAH concernant les eaux usées s'applique.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 l/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009. Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur (y compris lorsque le réseau n'existe pas encore).

LA ZONE UB

La zone UB est une zone de renouvellement urbain. Elle comprend deux secteurs.

Le secteur UBa correspondant au secteur gare de l'Ecoquartier, devenu un véritable pôle de centralité à proximité de la gare. Il propose une mixité de fonctions alliant à l'habitat collectif, des commerces et services de proximité, ainsi que des équipements publics et d'intérêt collectif. Le secteur UBa fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Le secteur UB couvre quant à lui des parcelles limitrophes à caractère résidentiel moins denses.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Soutenir, voire renforcer l'attractivité de cette zone liée à son caractère multifonctionnel
- Développer une cohérence de gabarit et d'image
- Conserver une composante d'espaces verts
- Préserver la diversité des typologies d'habitat

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Louvres.

1- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UB est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres (RER B et avenue du Général Leclerc). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 Janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU.

2- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle

Une partie de la zone UB est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone D). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

3- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

4- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est 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.

Site pollué au cyanure (cf PLAN DE ZONAGE).

Une pollution principalement aux cyanures a été décelée pour partie sur les parcelles, AB 440, AB 442, AB 443, AB 444, AB 446, AB 634, AB 635, AB 636, AB 700, AB 701, AB 702, AB 703. Il importe aux propriétaires des terrains concernés et le public de respecter toutes les contraintes liées à sa dépollution.

5- Canalisation de transports de gaz

Une partie de la zone UB est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe X du présent règlement.

6- Monuments historiques

Une partie de la zone UB est concernée par les rayons de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

7- Espaces Verts à Protéger (EVP) identifiés en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Les Espaces Verts à Protéger figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article UB 2.3.1 du présent règlement.

-

CHAPITRE UB1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UB 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hôtels</i>	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service pour créer du logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique.
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, tiny-house, maisons mobiles ou assimilés,
- Les carrières.
- Les décharges et dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules, véhicules automobiles et assimilés.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les constructions de commerces d'une Surface de Plancher de 600 m² maximum, à l'exception du secteur UBa.
- Les installations, les constructions nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone.
- Les pylônes et antennes relais à condition d'une bonne intégration dans l'environnement garantissant une occultation maximale depuis l'espace public.

UB 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme résidentiel de 10 logements et plus, 30% minimum de ce programme doit comporter des logements sociaux.

UB 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UB 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

a) Secteur UBa

- Sur les voies comportant des plantations

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 2 mètres minimum de l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, des décrochés ponctuels par rapport à l'alignement ou au recul de 2 mètres peuvent être admis.

- Sur les voies ne comportant pas de plantations

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul de 3,60 mètres de l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, des décrochés ponctuels par rapport au recul de 3,60 mètres peuvent être admis.

b) Secteur UB

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes et à créer.

Exceptions à l'ensemble de la zone:-

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Pour les opérations de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle doit être en retrait de la clôture d'au moins 5m. Le système de fermeture doit être automatisé

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIE FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche.

VOIES A CREER OU A ELARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

UB 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou sur deux limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Toute partie de bâtiment comportant une ou plusieurs ouvertures doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance est ramenée à au moins 2,50 mètres pour les parties de bâtiments sans ouverture. Cette distance est portée à 3, 50 m. pour les constructions comportant plus de 2 niveaux.

La règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux alinéas précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 m. minimum des limites séparatives.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc ...).

Secteur UBa

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut d'implantation sur les limites séparatives, la largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Cette distance est portée à 4 mètres minimum pour les constructions comportant plus de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Exceptions :

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

UB 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription.

UB 2.1.4 Emprise au sol

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

UBa : Aucune prescription.

UB 2.1.5 Hauteur des constructions

UB : La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres.

UBa : Aucune prescription.

UB 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UB 2.2.1 Dispositions générales

-- Dispositions générales :

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Toitures

Les panneaux photovoltaïques seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture. Les fenêtres de toit sont autorisées si elles s'intègrent dans le plan de la toiture, présentent des dimensions limitées (inférieures à 1,20 × 1,20 m) et ne dépassent pas 10 % de la surface du versant concerné.

Les teintes sombres et non réfléchissantes sont à privilégier afin de limiter leur impact sur le paysage. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition de la toiture et les matériaux existants.

- Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale. Il est obligatoire d'utiliser des antennes plates.

- Pompes à chaleur

Les unités extérieures de pompes à chaleur doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres de toute limite séparative. La sortie d'air de ces équipements (soufflage ou extraction) doit être située à une distance minimale de 4,00 mètres.

UB 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UB 2.3.1 Traitement paysager

a) *Plantations existantes*

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

b) *Obligation de planter*

Secteur UBa :

Les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager.

Secteur UB :

- 1) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres ou d'arbustes dont la hauteur et la circonférence doivent correspondre à la configuration du terrain, soit 1 arbre par 100m² d'espace libre perméable. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.
- 2) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront obligatoirement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, ...).
- 3) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 centimètres d'épaisseur.
- 4) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
- 5) Afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes, il est interdit de planter des espèces exotiques envahissantes (Cf Annexe 3 du règlement).
- 6) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (Cf Annexe 3 du règlement – liste des plantes allergènes).
- 7) La taille et l'élagage des arbres et des haies sont interdits du 15 mars au 15 juillet, période correspondant à la nidification et à la reproduction de la faune sauvage. Une dérogation à cette interdiction peut être accordée en cas de nécessité avérée liée à la sécurité publique (arbre menaçant, branche risquant de chuter sur la voie publique, réseaux, ou bâtiments).

UB 2.3.2 Performances énergétiques

- a)** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UB 2.1.1 et UB 2.2.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.
- b)** L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :
 - la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
 - elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.
- c)** La mise en place des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, notamment pour les usages non potables (arrosage, nettoyage, alimentation des chasses d'eau, etc.) est encouragée.

UB 2.4 - STATIONNEMENT

UB 2.4.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.50 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m
 - en épis à 45°: 3 m
 - en épis à 60°: 4.5 m
 - longitudinaux : 5 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 6.20 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m

UB 2.4.2. Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

a) Habitation : Logement et hébergement

1- Pour la sous-destination logement :

2 places par logement de 3 pièces principales et plus.
1,5 place par logement jusqu'à 2 principales

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

2- Pour la sous-destination hébergement :

Maison de retraite, EHPAD et RPA : il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente :

Nombres de places (les règles sont cumulatives) :

- Pensionnaires : 1 place pour 3 logements (maisons de retraite) ou 2% du nombre de chambres (RPA et EHPAD),
- Visiteurs : 20% du nombre de chambres,
- Personnel : 40% du nombre de personnes employées

Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles : 1 place pour 2 lits

Deux-roues (abris obligatoirement couverts) : 1 place pour 5 lits

b) Artisanat et commerce de détail :

Commerces :

- Inférieurs à 100m² de surface de plancher : Il n'est pas fixé de règle
- Supérieurs à 100m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité
- Supérieurs à 2 000 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 30m² de surface de vente

Artisanat (ateliers de fabrication) :

1 place par tranche de 30m² de surface de plancher affectée à l'activité.

c) Restauration :

1 place pour 10m² de salle de restauration

1 place pour 2 emplois

d) Activités de services :

2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les professions libérales : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher.

e) Hébergement hôtelier et touristique :

1 place par chambre

1 place de car par tranche de 100 chambres.

1 place pour 2 emplois

Nota : les règles sont cumulatives.

f) Bureau :

1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher maximum.

A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher maximum.

g) Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Equipements scolaires

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

Equipements sanitaires et sociaux

Hôpitaux, cliniques : 30 places pour 100 lits

Crèches - Halte garderies :

1 place pour 40m² de surface de plancher (personnel)

1 place pour 100m² de surface de plancher (parents)

Centres de P.M.I. :

Petit centre : Personnel 2 places

Grand centre : Personnel 5 places

Visiteurs : 3 places

Equipements culturels et cultuels

Salle de spectacles : Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

Salle polyvalente : 1 place pour 10 personnes

Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc.. : 1 place pour 10 personnes

Equipements sportifs

Stades :

Automobiles :

40 places par terrain de rugby,

30 places par terrain de football,

10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).

1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

Deux roues :

10 places par terrain

1 place pour 20 places de tribunes.

Cars :

Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (Véhicules Particuliers) d'une surface équivalente.

Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

Tennis :

2 places véhicules automobiles par court,

1 place deux roues par court,

1 emplacement de car par équipement.

Gymnase :

- 28 pl. pour 1000m² de surface de plancher pour les véhicules particuliers

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)

- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

Piscines, patinoires :

Automobiles :

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale Bonne desserte	Localisation périphérique Moyenne et mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 200 m ² de bassin	1 place pour 100 m ² de bassin
Patinoire	1 place pour 250 m ² de piste	1 place pour 125 m ² de piste
Stationnement du personnel	0,5 place par personne	1 place par personne

Deux roues :

1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,

2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium.

Cars :

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

h) Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

CHAPITRE UB3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voiries doivent être suffisantes pour les activités et occupations prévues en toute situation.

2) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

3) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

UB 3. DESSERTE PAR LES RESAUX

1) **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2) **Assainissement**

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

b) Eaux usées industrielles et assimilées

NB : *sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.*

Le chapitre 4 du règlement du SIAH concernant les eaux usées s'applique.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 l/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009. Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur (y compris lorsque le réseau n'existe pas encore).

LA ZONE UC

La zone UC est une zone d'habitat collectif organisé globalement sous la forme de plots, de hauteur modérée (R+4 moyen) implantés en plan libre sur des parcelles de grande taille et qui abrite des espaces verts.

La zone UC comprend un secteur UCa qui accueille le secteur des Impressionnistes où l'enjeu est de redéfinir et d'embellir l'espace public, de créer un maillage paysager et de valoriser le parc de logements à travers une requalification.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir la caractéristique d'habitat collectif aéré, avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager
- Permettre le développement d'un véritable pôle de centralité secondaire sur le secteur des Impressionnistes.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Louvres.

1- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UC est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres (avenue du Général Leclerc). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 Janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU.

2- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle

Une partie de la zone UC est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone D). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

3- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU annexes).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

4- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites_référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est 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.

5- Canalisation de transports de gaz

Une partie de la zone UC est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information relative aux risques présentés par la canalisation. Ce plan et cette fiche sont joints en annexe du présent règlement.

6- Monuments historiques

Une partie de la zone UC est concernée par les rayons de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

CHAPITRE UC1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UC 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hôtels</i>	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, tiny-house, maisons mobiles ou assimilés.
- Les carrières.
- Les décharges ou dépôts de toute nature, de débris de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les constructions et les installations à destination d'artisanat et de commerce, si elles ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétique), avec le bâti environnant.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les pylônes et antennes relais à condition d'une bonne intégration dans l'environnement garantissant une occultation maximale depuis l'espace public.

UC 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme résidentiel de 10 logements et plus, 30% minimum de ce programme doit comporter des logements sociaux.

UC 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UC 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes et à créer (hors balcons en encorbellement).
Les saillies sont interdites au-dessus du domaine public.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux activités de commerces et de services implantés en bordure de la place publique ou privée, existante ou à créer dans le secteur des Impressionnistes (UCa).
- aux constructions à usage de locaux-poubelles ou conteneurs.
- aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Pour les opérations de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle doit être en retrait de la clôture d'au moins 5m. Le système de fermeture doit être automatisé

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AXES DE RUISSELLEMENT

Les constructions doivent s'implanter à plus 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés au plan de zonage.

UC 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,50 mètres.

b) Règles applicables aux marges d'isolement

Toute partie de bâtiment comportant une ou plusieurs ouvertures doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à au moins 2,50 mètres pour les parties de bâtiments sans ouverture. Cette distance est portée à 3,50 mètres pour les constructions comportant plus de 2 niveaux.

La règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc ...).

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

UC 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies supérieures à 0.25m² ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, du linteau de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Exceptions :

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
 - o que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - o que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- à la reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de quatre ans après le sinistre.

UC 2.1.4 Emprise au sol

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

Secteur UCa : sans objet

UC 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur (H) maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15 mètres.

Un dépassement de la hauteur (H) de 2 mètres, est autorisé en cas de création de commerce en rez-de-chaussée de la construction.

Exceptions :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- en cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

UC 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UC 2.2.1 Dispositions générales

- Dispositions générales :

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Bâtiments :

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles architecturaux régionaux sont interdits.

- Toitures

L'installation de panneaux photovoltaïques ou tout système domestique solaire ou thermique est autorisée dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public et seront encastrés en toiture sans surélévation et de teinte similaire aux pans de la toiture. Ils ne devront pas nuire à la qualité architecturale du projet ni à la qualité urbaine des lieux.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles s'intègrent dans le plan de la toiture, présentent des dimensions limitées (inférieures à 1,20 × 1,20 m) et ne dépassent pas 10 % de la surface du versant concerné.

Les teintes sombres et non réfléchissantes sont à privilégier afin de limiter leur impact sur le paysage. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition de la toiture et les matériaux existants.

- Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale. Il est obligatoire d'utiliser des antennes plates.

- Parcs de stationnement : Clôtures en limites séparatives ou latérales :

Une clôture (mur ou grille) d'une hauteur supérieure à 1,10 m doit être édifiée au niveau d'un parc de stationnement.

- Pompes à chaleur

Les unités extérieures de pompes à chaleur doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres de toute limite séparative. La sortie d'air de ces équipements (soufflage ou extraction) doit être située à une distance minimale de 4,00 mètres.

UC 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UC 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

b) Obligation de planter

- 1) Une proportion au moins égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts de qualité.
- 2) Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².
- 3) Parcs de stationnement et leurs accès : Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m². Lorsque leur surface excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
Le grillage édifié au niveau d'un parc de stationnement doit être doublé d'une haie vive à feuillages persistants et caduques.
- 4) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront obligatoirement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, ...).
- 5) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 centimètres d'épaisseur.
- 6) Afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes, il est interdit de planter des espèces exotiques envahissantes (Cf Annexe 3 du règlement).
- 7) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (Cf Annexe 3 du règlement – liste des plantes allergènes) .
- 8) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
- 9) La taille et l'élagage des arbres et des haies sont interdits du 15 mars au 15 juillet, période correspondant à la nidification et à la reproduction de la faune sauvage. Une dérogation à cette interdiction peut être accordée en cas de nécessité avérée liée à la sécurité publique (arbre menaçant, branche risquant de chuter sur la voie publique, réseaux, ou bâtiments).

Alignement d'arbre identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres d'alignements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant. En cas d'abattage, la protection au titre du L. 151-23 du Code d'urbanisme s'applique également à l'emplacement de l'arbre abattu, dans la perspective d'une éventuelle replantation.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. La localisation des accès des véhicules doit être choisie pour ne pas impacter des plantations. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

UC 2.3.2 Traitement environnemental

a) Enveloppes humides potentielles (Cf. plan de zonage)

Les terrains correspondant à une probabilité moyenne ou forte de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

b) Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les comblements, affouillements et exhaussements.
- la création de plans d'eau.
- le drainage, le remblaiement, le comblement.
- l'imperméabilisation des sols.

UC 2.3.3 Performances énergétiques

a) Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UC 2.1.1 et UC 2.2.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

b) L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :
- la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,

- elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.

- c) La mise en place des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, notamment pour les usages non potables (arrosage, nettoyage, alimentation des chasses d'eau, etc.) est encouragée.

UC 2.4 - STATIONNEMENT

UC 2.4.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.50 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
 - perpendiculaires : 5.5m
 - en épis à 45°: 3 m
 - en épis à 60°: 4.5 m
 - longitudinaux : 5 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 6.20 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
 - perpendiculaires : 5.5 m

UC 2.4.2. Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

a) Habitation : Logement et hébergement

1- Pour la sous-destination logement :

2 places par logement de 3 pièces principales et plus.

1,5 place par logement jusqu'à 2 principales

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires (mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation), établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), résidences universitaires (mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation) :

1 place de stationnement par logement conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme et 0,5 place de stationnement par logement situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

2- Pour la sous-destination hébergement :

Maison de retraite, RPA et EHPAD : il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente :

Nombres de places (les règles sont cumulatives) :

- Pensionnaires : 2% du nombre de chambres (maison de retraite) ou 1 place pour 3 logements (EHPAD et RPA),
- Visiteurs : 20% du nombre de chambres,
- Personnel : 40% du nombre de personnes employées

Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles : 1 place pour 2 lits

Deux-roues (abris obligatoirement couverts) : 1 place pour 5 lits

b) Artisanat et commerce de détail :

Commerces :

- Inférieurs à 100m² de surface de plancher : Il n'est pas fixé de règle
- Supérieurs à 100m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité
- Supérieurs à 2 000 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 30m² de surface de vente

Artisanat (ateliers de fabrication) :

1 place par tranche de 30m² de surface de plancher affectée à l'activité.

c) Restauration :

1 place pour 10m² de salle de restauration
1 place pour 2 emplois

d) Activités de services :

2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
Pour les professions libérales : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher.

e) Hébergement hôtelier et touristique :

1 place par chambre
1 place de car par tranche de 100 chambres.
1 place pour 2 emplois
Nota : les règles sont cumulatives.

f) Bureau :

1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher maximum.
A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher maximum.

g) Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Equipements scolaires

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

Equipements sanitaires et sociaux

Hôpitaux, cliniques : 30 places pour 100 lits

Crèches - Halte garderies :

1 place pour 40m² de surface de plancher (personnel)

1 place pour 100m² de surface de plancher (parents)

Centres de P.M.I. :

Petit centre : Personnel 2 places

Grand centre : Personnel 5 places

Visiteurs : 3 places

Equipements culturels et culturels

Salle de spectacles : Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

Salle polyvalente : 1 place pour 10 personnes

Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc.. : 1 place pour 10 personnes

Equipements sportifs

Stades :

Automobiles :

40 places par terrain de rugby,

30 places par terrain de football,

10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).

1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

Deux roues :

10 places par terrain

1 place pour 20 places de tribunes.

Cars :

Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (Véhicules Particuliers) d'une surface équivalente.

Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

Tennis :

2 places véhicules automobiles par court,

1 place deux roues par court,

1 emplacement de car par équipement.

Gymnase :

- 28 pl. pour 1000m² de surface de plancher pour les véhicules particuliers

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)

- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

Piscines, patinoires :

Automobiles :

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale Bonne desserte	Localisation périphérique Moyenne et mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 200 m ² de bassin	1 place pour 100 m ² de bassin
Patinoire	1 place pour 250 m ² de piste	1 place pour 125 m ² de piste
Stationnement du personnel	0,5 place par personne	1 place par personne

Deux roues :

1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,

2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium.

Cars :

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

h) Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l' article L. 752-3 du code du commerce , ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

CHAPITRE UC3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UC 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

2) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

3) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

UC 3. DESSERTE PAR LES RESAUX

1) **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2) **Assainissement**

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

b) Eaux usées industrielles et assimilées

NB : *sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.*

Le chapitre 4 du règlement du SIAH concernant les eaux usées s'applique.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 l/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009. Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE UF

La zone UF est une zone occupée par l'essentiel des équipements publics et d'intérêt collectif de la commune. Ces zones d'équipements sont localisées sur le parc du Château, le secteur des Marlots et en entrée de ville Sud-Ouest.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Permettre la confortation de l'offre en équipements au gré des besoins, en laissant une certaine souplesse d'implantation.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Louvres.

1- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UF est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres (N104, RD137). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 Janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU.

2- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle

La zone UF est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone D). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

3- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

4- Monuments historiques

Une partie de la zone UF est concernée par les rayons de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

5- Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT)

Une petite partie de la zone UF est située sur d'anciennes carrières soumises à l'ancien article R.111-3 du Code de l'Urbanisme qui vaut Plan de Prévention des Risques Naturels et entraînent une servitude de type PM1. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

Cette servitude oblige à soumettre à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières tout projet d'urbanisation ou d'aménagement dans les secteurs identifiés. L'Inspection Générale des Carrières pourra assortir son avis de prescriptions spéciales destinées à assurer la stabilité des sols et la sécurité des ouvrages.

CHAPITRE UF1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UF 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hôtels</i>	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules automobiles et assimilés.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les constructions de logements liées à un équipement public ou d'intérêt collectif.
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les pylônes et antennes relais à condition d'une bonne intégration dans l'environnement garantissant une occultation maximale depuis l'espace public.

UF 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UF 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

RECU INDIQUE (RD317)

Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Pour les opérations de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle doit être en retrait de la clôture d'au moins 5m. Le système de fermeture doit être automatisé

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU

Les constructions doivent s'implanter à plus de 15 mètres du sommet de la berge des cours d'eau, des talwegs, des noues et ripisylves identifiés ou identifiables comme tels.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AXES DE RUISSELLEMENT

Les constructions doivent s'implanter à plus 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés au plan de zonage.

UF 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées en limite de fond si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,50 m.

b) Règles applicables aux marges d'isolement

Toute partie de bâtiment comportant une ou plusieurs ouvertures doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance est ramenée à au moins 2,50 mètres pour les parties de bâtiments sans ouverture ou comportant une ou plusieurs ouvertures.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que :
 - la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

UF 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription.

UF 2.1.4 Emprise au sol

Aucune prescription.

UF 2.1.5 Hauteur des constructions

Aucune prescription.

UF 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE
--

UF 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Bâtiments

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles architecturaux régionaux sont interdits.

UF 2.2.2 Eléments de patrimoine bâti protégés

Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité.

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage bâti repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

En cas de réhabilitation, celle-ci devra être réalisée selon des techniques traditionnelles.

En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Façades :

Les façades identifiées au plan de zonage doivent être maintenues en l'état. Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.

Les éléments de modénature de façade seront obligatoirement conservés.

En cas de ravalement de façades :

- les imitations de matériaux sont interdites
- la pierre de taille ne doit pas être peinte
- les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible de l'enduit originel

Murs :

Les murs de clôture en pierres, moellons de calcaire, meulières, briques... sont conservés, restaurés ou reconstitués de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible des matériaux d'origine.

UF 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UF 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

b) Obligation de planter

- 1) Une proportion au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts de pleine terre
- 2) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres ou d'arbustes dont la hauteur et la circonférence doivent correspondre à la configuration du terrain, soit 1 arbre par 100m² d'espace libre perméable. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.
- 3) Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plante d'agrément, passages dallés, etc ...).

- 4) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront obligatoirement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, ...).
- 5) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 centimètres d'épaisseur.
- 6) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
- 7) Afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes, il est interdit de planter des espèces exotiques envahissantes (cf Annexe 3 du règlement).
- 8) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (Cf Annexe 3 du règlement – liste des plantes allergènes).
- 9) La taille et l'élagage des arbres et des haies sont interdits du 15 mars au 15 juillet, période correspondant à la nidification et à la reproduction de la faune sauvage. Une dérogation à cette interdiction peut être accordée en cas de nécessité avérée liée à la sécurité publique (arbre menaçant, branche risquant de chuter sur la voie publique, réseaux, ou bâtiments).

c) Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Verts Protégés (EVP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes. Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes et abattages d'arbres prévu à l'article L421- 4, qui est le même que celui des espaces boisés classés (art. L.113-1&2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Sur les EVP inscrits sur les cœurs d'îlots et fonds de jardins :

Toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 9 m².

Sur les EVP inscrits sur les espaces collectifs paysagers :

Toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

Alignement d'arbre identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres d'alignements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme

indépendant. En cas d'abattage, la protection au titre du L. 151-23 du Code d'urbanisme s'applique également à l'emplacement de l'arbre abattu, dans la perspective d'une éventuelle replantation.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. La localisation des accès des véhicules doit être choisie pour ne pas impacter des plantations. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

UF 2.3.2 Traitement environnemental

a) Enveloppes humides potentielles (Cf. plan de zonage)

Les terrains correspondant à une probabilité moyenne ou forte de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

b) Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les comblements, affouillements et exhaussements.
- la création de plans d'eau.
- le drainage, le remblaiement, le comblement.
- l'imperméabilisation des sols.

UF 2.3.3 Performances énergétiques

a) Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UF 2.1.1 et UF 2.2.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

b) L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.

- c) La mise en place des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, notamment pour les usages non potables (arrosage, nettoyage, alimentation des chasses d'eau, etc.) est encouragée.

UF 2.4 - STATIONNEMENT

UF 2.4.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.50 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m
 - en épis à 45°: 3 m
 - en épis à 60°: 4.5 m
 - longitudinaux : 5 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 6.20 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m

UF 2.4.2. Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Pour toute extension, surélévation, création d'annexe ou de nouveau bâtiment, la réflexion sur le stationnement se fera à l'échelle de l'ensemble du projet. Le stationnement devra être suffisamment pour l'ensemble des bâtiments et des activités qui y sont pratiquées. Le report sur l'espace public est interdit.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Equipements scolaires

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

Equipements sanitaires et sociaux

Hôpitaux, cliniques : 30 places pour 100 lits

Crèches - Halte garderies :

1 place pour 40m² de surface de plancher (personnel)

1 place pour 100m² de surface de plancher (parents)

Centres de P.M.I. :

Petit centre : Personnel 2 places

Grand centre : Personnel 5 places

Visiteurs : 3 places

Equipements culturels et culturels

Salle de spectacles : Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

Salle polyvalente : 1 place pour 10 personnes

Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc.. : 1 place pour 10 personnes

Equipements sportifs

Stades :

Automobiles :

40 places par terrain de rugby,

30 places par terrain de football,

10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).

1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

Deux roues :

10 places par terrain

1 place pour 20 places de tribunes.

Cars :

Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (Véhicules Particuliers) d'une surface équivalente.

Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

Tennis :

2 places véhicules automobiles par court,

1 place deux roues par court,

1 emplacement de car par équipement.

Gymnase :

- 28 pl. pour 1000m² de surface de plancher pour les véhicules particuliers

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)

- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

Piscines, patinoires :**Automobiles :**

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale Bonne desserte	Localisation périphérique Moyenne et mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 200 m ² de bassin	1 place pour 100 m ² de bassin
Patinoire	1 place pour 250 m ² de piste	1 place pour 125 m ² de piste
Stationnement du personnel	0,5 place par personne	1 place par personne

Deux roues :

1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,

2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium.

Cars :

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

Logements de fonction : 2places/logement.

Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

CHAPITRE UF3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UF 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voiries doivent être suffisantes pour les activités et occupations prévues en toute situation.

2) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

3) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

UF 3. DESSERTE PAR LES RESAUX

1) **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2) **Assainissement**

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

b) Eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Le chapitre 4 du règlement du SIAH concernant les eaux usées s'applique.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 l/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009. Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur (y compris lorsque le réseau n'existe pas encore).

LA ZONE UG

La zone UG est une zone d'habitat essentiellement composée d'un habitat pavillonnaire de bonne qualité. Celui-ci a été réalisé soit sous la forme de lotissements, ponctués de quelques petits collectifs bas en limite communale avec Puiseux-en-France, soit de manière plus spontanée le long de la rue du 11 Novembre au Sud.

La zone UG comprend trois secteurs UGa, UGb et UGc.

Le secteur UGa correspond aux secteurs de Cottage Delacroix et de la Fontaine Sainte-Geneviève

Le secteur UGb correspond aux secteurs du Bouteiller et du Château d'eau

Le secteur UGc correspond à un petit secteur de renouvellement urbain pour proposer de petits collectifs bas

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir le caractère résidentiel aéré, en préservant les cœurs d'îlots paysagers
- Préserver le cadre de vie qui constitue un atout pour la commune
- Permettre le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Louvres.

1- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UG est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres (RD317, RD184, RD184) avenue du Général Leclerc). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 Janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU.

2- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle

Une partie de la zone UG est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone D). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

3- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

4- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est 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.

5- Canalisation de transports de gaz

Une partie de la zone UG est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe X du présent règlement.

6- Monuments historiques

Une partie de la zone UG est concernée par les rayons de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

CHAPITRE UG1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UG 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		UG	UGa	UGb	UGc
Habitation	<i>Logement</i>				
	<i>Hébergement</i>				
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>				
	<i>Restauration</i>				
	<i>Commerce de gros</i>				
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>				
	<i>Hôtels</i>				
	<i>Autres hébergements touristiques</i>				
	<i>Cinéma</i>				
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>				
	<i>Entrepôt</i>				
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>				
	<i>Bureau</i>				
	<i>Centre de congrès et exposition</i>				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>				
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>				
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>				
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>				
	<i>Equipements sportifs</i>				
	<i>Lieux de culte</i>				
	<i>Autres équipements recevant du public</i>				
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>				
	<i>Exploitation forestière</i>				

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les constructions de commerce, services et activités liées à l'activité automobile.
- Toutes nouvelles constructions en UGb sauf celles autorisées sous condition
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles.
- Le changement de destination des locaux occupés par du commerce ou des activités de service pour créer du logement dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long du linéaire commercial indiqué au document graphique.
- Les lieux de culte sauf ceux existants à la date d'approbation du présent PLU.

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges ou dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules, véhicules automobiles et assimilés.
- Les pylônes et antennes relais à condition d'une bonne intégration dans l'environnement garantissant une occultation maximale depuis l'espace public.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les locaux à usage de bureaux dans la limite de 30 m² de surface de plancher.

Par ailleurs, sont admis sous condition en secteur UGb :

- L'extension des constructions d'habitat existantes, limitée à 15 m² de surface de plancher par logement, en rez-de-chaussée, par rapport à la surface de plancher initiale (surface de plancher déclarée lors de l'obtention du permis de construire d'origine).
- L'hébergement hôtelier et touristique compatible avec l'environnement du quartier
- Les abris de jardin limités à 5m² de surface de plancher par logement.
- La reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les quatre ans suivant le sinistre.

UG 1.2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme résidentiel de 10 logements et plus, 30% minimum de ce programme doit comporter des logements sociaux.

UG 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UG 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

RECU INDIQUE (R.D. 317)

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Pour les opérations de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle doit être en retrait de la clôture d'au moins 5m. Le système de fermeture doit être automatisé

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m. du rail de la voie de circulation la plus proche.

IMPLANTATION AU-DELA DE LA BANDE CONSTRUCTIBLE DE 25 M A L'EXCEPTION DU SECTEUR UGc

Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de la voie de desserte du terrain (alignement de la voie publique), toute construction est interdite à l'exception :

- . des annexes dans la limite d'une surface totale de 9 m² de surface de plancher maximum
- . des piscines
- . des équipements d'intérêt collectif
- . de la démolition-reconstruction dans la limite de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. Une majoration de 20% maximum de l'emprise au sol existante avant démolition pourra être consentie aux bâtiments à usage d'habitation et ce en respect de l'emprise au sol définie à l'article UG 2.1.4.
- . de l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ; cette dernière ne devant pas conduire à une augmentation de plus de 20% de l'emprise au sol qui existait à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite autorisée à l'article UG 2.1.4.

a) Secteur UG et secteurs UGa et UGc

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Les garages doivent être édifiés à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Rue de Paris :

Les constructions dont le rez-de-chaussée est à usage de commerce doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

b) Secteur UGb

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Nota : Dans l'ensemble de la zone UG, les saillies sont interdites au-dessus du domaine public.

CAS PARTICULIERS

Aucune obligation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sauf les constructions à usage de garage, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux locaux poubelles liés à des constructions existantes.
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les quatre ans suivant le sinistre.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AXES DE RUISSELLEMENT

Les constructions doivent s'implanter à plus 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés au plan de zonage.

UG 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Secteur UG et secteur UGa et UGc

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales, à défaut, les marges d'isolement s'imposent.

Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

b) Secteur UGb

Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales du terrain en jouissance privative (sans ouverture), à défaut, les marges d'isolement s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Toute partie de bâtiment comportant une ou plusieurs ouvertures ~~de dimension supérieure à 0.25m²~~ doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Cette distance est ramenée à au moins égale à 2,50 mètres pour les parties de bâtiments sans ouverture.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc ...).

CAS PARTICULIERS

- Les constructions annexes (voir définition en annexe) peuvent être édifiées en limite séparative ou à 1 mètre minimum de cette dernière si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative ou au plus près, n'excède pas 2,60 mètres et ne comporte pas d'ouverture.
- Lorsqu'il existe sur le fonds voisin, une construction implantée en fond de parcelle et en limite séparative, la construction projetée si elle s'implante en limite séparative devra respecter les dispositions suivantes :
 - . soit respecter une distance d'implantation au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, si elle développe l'ouverture de baie
 - . soit s'adosser au mur pignon de la construction existante à condition de respecter l'alignement du mur formant limite.

Secteur UGb :

Les abris de jardin peuvent être édifiés à la limite du terrain en jouissance privative ou à 1 mètre minimum de cette dernière si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite ou au plus près, n'excède pas 2,30 mètres.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

Secteur UG et secteur UGa, sauf secteur UGb

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

UG 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës être distantes les unes des autres de 2,50 m. minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie ~~supérieure à 0,25m²~~ doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :
 - que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
 - que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- à la reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de quatre ans après le sinistre.

UG 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie totale du terrain.

Secteur UGb : Aucune prescription.

UG 2.1.5 Hauteur des constructions

Secteurs UG, UGa

La hauteur Totale (HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,50 mètres au faitage et 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Un dépassement de 2 mètres supplémentaires est autorisé sur 50% de la superficie de l'emprise de la construction.

Secteur UGb

- La hauteur totale (HT) des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 2,30 mètres.
- La hauteur (H) de l'extension des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 2,50 m.

Secteur UGc

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,50 mètres au faitage et 4 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf prescriptions particulières indiquées au document graphique. Un dépassement de 2 mètres supplémentaires à l'acrotère est autorisé.

Dans l'ensemble de la zone UG sauf le secteur UGc :

Au-delà de la bande de 25 mètres, mesurée à partir de la voie de desserte du terrain (alignement de la voie publique), ou de la marge de recul indiquée au plan, la hauteur des constructions ne peut excéder 5,00 mètres.

CAS PARTICULIERS

- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.
- La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mats, antennes, etc ..., peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.
- Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à l'identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

UG 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UG 2.2.1 Dispositions générales

a) Dispositions architecturales

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur

sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Bâtiments

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux sont interdits.

- Toitures

Les panneaux photovoltaïques seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture.

En cas de pente de toiture, celle-ci sera comprise entre 35 et 45°. Pour les constructions mitoyennes, la pente des toitures devra être similaire, sauf pour les abris de jardin d'une dimension inférieure à 15m².

Les toits mono-pente ainsi que les terrasses sont autorisés.

Sont interdits, les couvertures en matériaux ondulés, les bardages métalliques et fibrociment, les bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité brut.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles s'intègrent dans le plan de la toiture, présentent des dimensions limitées (inférieures à 1,20 x 1,20 m) et ne dépassent pas 10 % de la surface du versant concerné.

Les teintes sombres et non réfléchissantes sont à privilégier afin de limiter leur impact sur le paysage. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans la composition de la toiture et les matériaux existants.

- Aspect extérieur des constructions

Il sera privilégié les teintes naturelles qui se rapprochent de celles qui prédominent dans l'environnement proche de la construction.

- Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale. Il est obligatoire d'utiliser des antennes plates.

- Pompes à chaleur

Les unités extérieures de pompes à chaleur doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 mètres de toute limite séparative. La sortie d'air de ces équipements (soufflage ou extraction) doit être située à une distance minimale de 4,00 mètres.

b) Clôtures :

Dispositions générales

Les matériaux utilisés pour les clôtures doivent être en harmonie avec ceux des façades des constructions. Les éléments bruts manufacturés tels que briques creuses ou parpaings, panneaux de béton brut préfabriqués sont interdits. En bordure de voie sont en outre interdits les treillages, canisses, écrans de tôle, panneaux en matières plastiques, PVC... ou clôtures en éléments végétaux séchés (du type brande)

Les murs de clôture en pierres, moellons de calcaire, meulières, briques... sont conservés, restaurés ou reconstitués dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

La hauteur maximum des clôtures ne pourra dépasser 1,80 mètres.

Dispositions applicables en bordure de voie :

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut, d'une hauteur de 60 cm surmonté d'une grille métallique à claire voie sans festonnage ou d'un treillis soudé, doublé d'une haie végétale.

De façon à assurer la continuité bâtie caractéristique des vieux bourgs, la partie ajourée de la clôture n'excèdera pas un tiers du linéaire de la clôture après déduction des accès, portail et portillon.

Dispositions applicables sur les limites latérales et de fond :

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales. L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage vertical aux interstices de 15 cm minimum.

Exceptions :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

UG 2.2.3 Eléments de patrimoine bâti protégés

Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril ou pour des impératifs de salubrité.

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage bâti repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

En cas de réhabilitation, celle-ci devra être réalisée selon des techniques traditionnelles.

En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Façades :

Les façades identifiées au plan de zonage doivent être maintenues en l'état. Toute modification peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées.

Les éléments de modénature de façade seront obligatoirement conservés.

En cas de ravalement de façades :

- les imitations de matériaux sont interdites
- la pierre de taille ne doit pas être peinte
- les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible de l'enduit originel

Murs :

Les murs de clôture en pierres, moellons de calcaire, meulières, briques... sont conservés, restaurés ou reconstitués de telle façon que leur aspect se rapproche le plus possible des matériaux d'origine.

La réalisation d'un accès est autorisée sous réserve de restaurer le mur dans son état d'origine.

Cours :

Les cours identifiées au plan de zonage doivent être conservées en l'état. Leur emprise ne peut être diminuée.

UG 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UG 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

b) Obligation de planter

- 1) Une proportion au moins égale à 35% de la superficie totale de l'unité foncière $\leq$ à 250m² devra être aménagée en espaces verts de pleine terre et à 50% pour les unités foncières $>$ à 250m².
- 2) Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.
- 3) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront obligatoirement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, ...).
- 4) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 centimètres d'épaisseur.
- 5) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
- 6) Afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes, il est interdit de planter des espèces exotiques envahissantes (cf Annexe 3 du règlement).
- 7) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (Cf Annexe 3 du règlement – liste des plantes allergènes).
- 8) La taille et l'élagage des arbres et des haies sont interdits du 15 mars au 15 juillet, période correspondant à la nidification et à la reproduction de la faune sauvage. Une dérogation à cette interdiction peut être accordée en cas de nécessité avérée liée à la sécurité publique (arbre menaçant, branche risquant de chuter sur la voie publique, réseaux, ou bâtiments).

Cet article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

c) Espaces Verts Protégés (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Verts Protégés (EVP) répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés.

Sont interdits l'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans les EVP (racines etc...) ainsi que les travaux compromettant le caractère paysager et la dominante végétale des EVP, et la qualité des plantations existantes. Les prescriptions applicables aux espaces verts protégés

identifiés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comportent un régime d'exceptions pour les coupes et abattages d'arbres prévu à l'article L421- 4, qui est le même que celui des espaces boisés classés (art. L.113-1&2). Ainsi aucune déclaration préalable n'est requise lorsque les arbres sont, conformément à l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Sur les EVP inscrits sur les cœurs d'îlots et fonds de jardins :

Toute construction est interdite à l'exception d'un abri de jardin par unité foncière d'une emprise au sol inférieure ou égale à 9 m².

Sur les EVP inscrits sur les espaces collectifs paysagers :

Toute construction est interdite. Sont néanmoins admis les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, kiosques, bancs, cheminements piétonniers et cyclables perméables, parkings perméables végétalisés ponctuellement, ...) qui ne remettent pas en cause sur ladite zone la perméabilité globale du sol.

Alignements d'arbres identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres d'alignements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant. En cas d'abattage, la protection au titre du L. 151-23 du Code d'urbanisme s'applique également à l'emplacement de l'arbre abattu, dans la perspective d'une éventuelle replantation.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. La localisation des accès des véhicules doit être choisie pour ne pas impacter des plantations. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

UC 2.3.2 Traitement environnemental

a) Enveloppes humides potentielles (Cf. plan de zonage)

Les terrains correspondant à une probabilité moyenne ou forte de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

b) Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les comblements, affouillements et exhaussements.
- la création de plans d'eau.
- le drainage, le remblaiement, le comblement.
- l'imperméabilisation des sols.

UC 2.3.3 Performances énergétiques

- a. Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UG 2.1.1, UG 2.2.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.
- b. Dans le cas de constructions nouvelles, les bâtiments à énergie positive bénéficieront d'un bonus de 20% sur le taux d'emprise au sol maximal autorisé.
- c. L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :
 - la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
 - qu'elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.
- d. La mise en place des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, notamment pour les usages non potables (arrosage, nettoyage, alimentation des chasses d'eau, etc.) est encouragée.

UG 2.4 - STATIONNEMENT

UG 2.4.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

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

l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.50 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m
 - en épis à 45°: 3 m
 - en épis à 60°: 4.5 m
 - longitudinaux : 5 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 6.20 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m

Rampes d'accès :

Rue de Chennevières : Compte tenu de l'étroitesse de la rue de Chennevières, les rampes d'accès des parkings qui débouchent sur l'espace public sont interdites.

UIG2.4.2. Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

a) Habitation : Logement et hébergement

1- Pour la sous-destination logement :

2 places par logement de 3 pièces principales et plus.

1,5 place par logement jusqu'à 2 principales

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

2- Pour la sous-destination hébergement :

Maison de retraite, EHPAD et RPA : il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente :

Nombres de places (les règles sont cumulatives) :

- Pensionnaires : 2% du nombre de chambres ou 1 place /3 logements,
- Visiteurs : 20% du nombre de chambres,
- Personnel : 40% du nombre de personnes employées

Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles : 1 place pour 2 lits

Deux-roues (abris obligatoirement couverts) : 1 place pour 5 lits

b) Artisanat et commerce de détail :

Commerces :

- Inférieurs à 100m² de surface de plancher : Il n'est pas fixé de règle
- Supérieurs à 100m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité
- Supérieurs à 2 000 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 30m² de surface de vente

Artisanat (ateliers de fabrication) :

1 place par tranche de 30m² de surface de plancher affectée à l'activité.

c) Restauration :

1 place pour 10m² de salle de restauration

1 place pour 2 emplois

d) Activités de services :

2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les professions libérales : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher.

e) Hébergement hôtelier et touristique :

1 place par chambre

1 place de car par tranche de 100 chambres.

1 place pour 2 emplois

Nota : les règles sont cumulatives.

f) Bureau :

1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher maximum.

A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher maximum.

g) Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Equipements scolaires

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

Equipements sanitaires et sociaux

Hôpitaux, cliniques : 30 places pour 100 lits

Crèches - Halte garderies :

1 place pour 40m² de surface de plancher (personnel)

1 place pour 100m² de surface de plancher (parents)

Centres de P.M.I. :

Petit centre : Personnel 2 places

Grand centre : Personnel 5 places

Visiteurs : 3 places

Equipements culturels et culturels

Salle de spectacles : Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

Salle polyvalente : 1 place pour 10 personnes

Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc.. : 1 place pour 10 personnes

Equipements sportifs

Stades :

Automobiles :

40 places par terrain de rugby,

30 places par terrain de football,

10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).

1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

Deux roues :

10 places par terrain

1 place pour 20 places de tribunes.

Cars :

Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (Véhicules Particuliers) d'une surface équivalente.

Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

Tennis :

2 places véhicules automobiles par court,

1 place deux roues par court,

1 emplacement de car par équipement.

Gymnase :

- 28 pl. pour 1000m² de surface de plancher pour les véhicules particuliers

- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher

- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)

- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

Piscines, patinoires :**Automobiles :**

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale Bonne desserte	Localisation périphérique Moyenne et mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 200 m ² de bassin	1 place pour 100 m ² de bassin
Patinoire	1 place pour 250 m ² de piste	1 place pour 125 m ² de piste
Stationnement du personnel	0,5 place par personne	1 place par personne

Deux roues :

1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,

2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium.

Cars :

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

h) Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

CHAPITRE UG3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UG 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voiries doivent être suffisantes pour les activités et occupations prévues en toute situation.

2) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

3) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

UG 3. DESSERTE PAR LES RESAUX

1) **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2) **Assainissement**

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

b) Eaux usées industrielles et assimilées

NB : *sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.*

Le chapitre 4 du règlement du SIAH concernant les eaux usées s'applique.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 l/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009. Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur (y compris lorsque le réseau n'existe pas encore).

LA ZONE UI

La zone UI est une zone d'activités économiques. Elle comporte des établissements industriels, scientifiques et techniques, des activités artisanales et tertiaires des équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UI comprend trois secteurs UIa, UIb, UIc et UId.

Le secteur UIa correspond au secteur d'activités de la Fontaine Sainte-Geneviève.

Le secteur UIb correspond à deux petits secteurs d'activités en entrée de ville Sud de la zone agglomérée.

Le secteur UIc correspond au parc d'activités du Roncé.

Le secteur UId correspond au secteur de renouvellement urbain de la Briqueterie et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Faciliter l'adaptation des zones d'activités économiques
- Reconquérir et requalifier la zone d'activités économiques de la Briqueterie et de ses abords
- Permettre le développement de nouvelles filières économiques

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Louvres.

1- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone UI est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres (RER D, RD317, RD184). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 Janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU.

2- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle

Une partie de la zone UI est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone D). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

3- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

4- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est 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.

Site pollué au cyanure (cf PLAN DE ZONAGE).

Une pollution principalement aux cyanures a été décelée pour partie sur les parcelles, AB 440, AB 442, AB 443, AB 444, AB 446, AB 634, AB 635, AB 636, AB 700, AB 701, AB 702, AB 703. Il importe aux propriétaires des terrains concernés et le public de respecter toutes les contraintes liées à sa dépollution.

5- Canalisation de transports de gaz

Une partie de la zone UI est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information des servitudes d'utilité publiques I1 et I3 relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe du présent règlement.

6- Monuments historiques

Une partie de la zone UI est concernée par les rayons de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

CHAPITRE UI1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UI 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

		UIa	UIb	UIc	UId
Habitation	<i>Logement</i>				
	<i>Hébergement</i>				
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>				
	<i>Restauration</i>				
	<i>Commerce de gros</i>				
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>				
	<i>Hôtels</i>				
	<i>Autres hébergements touristiques</i>				
	<i>Cinéma</i>				
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>				
	<i>Entrepôt</i>				
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>				
	<i>Bureau</i>				
	<i>Centre de congrès et exposition</i>				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>				
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>				
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>				
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>				
	<i>Equipements sportifs</i>				
	<i>Lieux de culte</i>				
	<i>Autres équipements recevant du public</i>				
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>				
	<i>Exploitation forestière</i>				

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone UI et ses secteurs :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, tiny-house, maisons mobiles ou assimilés,
- Les carrières.
- Les décharges de toute nature, de détail de démolition, de déchets, de conteneurs ou d'épaves de véhicules, véhicules automobiles et assimilés. Nonobstant les interdictions ci-dessus, les garages automobiles préexistants à la date d'approbation du présent PLU sont admis.
- En UIa et UId, toute activité générant de fortes nuisances pour l'habitat à proximité.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les établissements, les installations classées, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion ainsi que les impacts environnementaux.
- Les dépôts uniquement liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.
- Les équipements recevant du public sous réserve de non-nuisance et de bonne intégration des équipements
- En secteur Uld :
 - Les constructions à usage de commerce de détail uniquement à l'angle de la rue de la Gare et de l'avenue de Strasbourg.
 - Les constructions à usage d'entrepôt si elles sont accessoires à une activité autorisée dans le secteur.
- En Uic, et Uld, les lieux de culte sous réserve de la gêne occasionnée et des conséquences sur les espaces adjacents (fréquentation routière, sécurité pour tous)
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les pylônes et antennes relais à condition d'une bonne intégration dans l'environnement garantissant une occultation maximale depuis l'espace public.

UI 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UI 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Secteur U1a

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Secteurs UIb situés le long du chemin d'Orville et avenue de la Vieille France.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 20 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.

Secteur UIc

Les constructions seront alignées avec les façades côté R.D. 317, parallèles à l'axe de la voie. Ces constructions seront implantées à une distance de 5 à 10 mètres au-delà de la zone de recul des 20 mètres (soit 25 à 30 mètres).

Secteur UId

Les constructions peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement.

RECU INDIQUE (R.D. 317)

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Pour les accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle doit être en retrait de la clôture d'au moins 13m. Le système de fermeture doit être automatisé

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche.

VOIES A CRÉER OU A ELARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU

Les constructions doivent s'implanter à plus 15 mètres du sommet de la berge des cours d'eau, des talwegs, des noues et ripisylves identifiés ou identifiables comme tels.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AXES DE RUISSELLEMENT

Les constructions doivent s'implanter à plus 10 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés au plan de zonage.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

UI 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

c) Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteurs UIa, UIb et UIc

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

Il est interdit de s'implanter sur les limites latérales séparatives d'un terrain si celle-ci sépare la zone industrielle d'une zone d'habitation.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Toute partie de bâtiment comportant une ou plusieurs ouvertures doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative 4 mètres pour les secteurs UIa, UIb et UIc.

Cette distance doit être au moins égale à 2,50 mètres pour les parties de bâtiments sans ouverture. Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc ...).

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que :
 - la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Secteur UId

Les constructions peuvent être édifiées soit en limites séparatives soit en retrait. En cas de retrait, elles devront respecter une distance d'au moins 4 mètres.

En cas de cours communes, la distance minimum entre deux constructions sera au minimum de 8 mètres.

CAS PARTICULIERS A L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur).

UI 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Secteur UIa, UIb et UId

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,50 mètres au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

SECTEUR UIc

Aucune prescription

UI 2.1.4 Emprise au sol

Secteur UIa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Secteur UIb

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

Secteur UIc

Aucune prescription.

Secteur UId

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux constructions, aux installations de toute nature et dépôts liés au fonctionnement du service public ferroviaire.
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les quatre ans suivant le sinistre.
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe 1 du présent règlement.

UI 2.1.5 Hauteur des constructions

Secteur UIa et UIb :

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres.

Secteur UIc :

Aucune prescription.

Secteur UId :

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres à l'acrotère, et 10 mètres sur le secteur nord, indiqué sur l'OAP de la Briqueterie.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée :

- pour les équipements d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.
- en cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

UI 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UI 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales :

Toute constructions ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les matériaux bruts devront être enduits, à l'exception des matériaux nobles (type pierre, bois et brique pleine).

Les couvertures apparentes en tôles ondulées sont interdites.

- Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale. Il est obligatoire d'utiliser des antennes plates.

Dispositions générales supplémentaires pour le secteur UId de la Briqueterie

- Volumes et façades

Le projet proposera une architecture et des matériaux qui s'affranchissent des standards classiques des locaux d'activité.

Pour ce faire, l'écriture architecturale se déploiera sur des volumes simples mais avec des jeux de façades, de modénatures et un recours à une palette de matériaux variés qui séquenceront les façades des différents bâtiments. La composition des volumes bâtis favorisera un rythme des façades à l'échelle de la rue et des transparences visuelles sur les cœurs d'îlots.

Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions, tant dans leur aspect que leur texture, privilégiera la pérennité et la perméabilité à la lumière, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.

L'utilisation du bardage est encouragée, avec un recours au bois ou au métal de couleur sombre, dans un jeu de contrastes visuels. Le choix des couleurs devra contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment pour :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble,
- souligner le parti architectural, tel que le rythme des façades.

Les bâtiments comprendront de larges baies vitrées au niveau des entrées et des accueils, afin de renforcer le caractère lumineux et confortable des espaces de travail.

Des brise-soleils peuvent compléter l'écriture des façades. Ils peuvent être envisagés pour d'une part, contribuer au confort d'été, mais également pour souligner la vocation tertiaire, s'adressant à des activités désireuses de s'installer dans ce secteur en mutation, dans des locaux neufs qui répondront à leurs exigences en matière de confort et de performance. Un jeu graphique et cinétique pourra se déployer entre le sens des nervures des bardages métalliques et les lames des brise-soleils.

Enfin, de façon ponctuelle, des terrasses ou des loggias pourront être créées ; ces espaces extérieurs contribuent directement à la qualité des espaces de travail des usagers, tout en donnant un aspect plus convivial qui se démarque du caractère habituellement très austère des bâtiments d'activités.

Les annexes sont traitées avec le même soin et avec la même recherche de qualité que la construction principale.

- Toitures

La conception des toitures est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade et la volumétrie de la construction.

La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les équipements techniques situés en toiture tels que système de refroidissement, chauffage, accès aux toitures et antennes paraboliques sont intégrés qualitativement de manière à ne pas porter atteinte à l'intégrité architecturale de la construction, ni au paysage urbain. Aucun équipement ne sera vu depuis le domaine public.

En cas de toiture à pans, les panneaux solaires ou photovoltaïques sont intégrés dans les pans de toiture.

- Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres maximum.

Par leur aspect, leurs proportions, particulièrement leur hauteur, et le choix de leur traitement, les clôtures s'harmonisent avec la conception du projet, le traitement des espaces libres et les caractéristiques dominantes des espaces publics qu'elles bordent.

Le choix de leur traitement ou des matériaux privilégie leur caractère durable.

Les clôtures implantées en limite de voie

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux.

Les clôtures implantées en limites séparatives

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales. L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage vertical aux interstices de 15 cm minimum.

UI 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UI 2.3.1 Traitement paysager

a) *Obligation de planter*

Dispositions générales

- 1) Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.
- 2) En limite de la zone ou des secteurs, une haie d'arbres à hautes tiges (1 arbre tous les 5 mètres) devra être créée.
- 3) La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert de pleine terre sur au moins 40 % de sa superficie. En secteur Uld, la marge de recul sera traitée en espace vert de pleine terre sur au moins 60% de la totalité de sa superficie. Ce traitement comprendra des arbres de haute tige, arbustes, pelouse ou couvre sol/prairie.
- 4) Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant. Une végétalisation substantielle sera prévue autour des aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.
- 5) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront par principe traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, ...).

- 6) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 centimètres d'épaisseur.
- 9) Afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes, il est interdit de planter des espèces exotiques envahissantes (cf Annexe 3 du règlement).
- 7) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
- 8) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (Cf Annexe 3 du règlement – liste des plantes allergènes).
- 9) La taille et l'élagage des arbres et des haies sont interdits du 15 mars au 15 juillet, période correspondant à la nidification et à la reproduction de la faune sauvage. Une dérogation à cette interdiction peut être accordée en cas de nécessité avérée liée à la sécurité publique (arbre menaçant, branche risquant de chuter sur la voie publique, réseaux, ou bâtiments).

L'application de ces prescriptions doit, toutefois, être compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

SECTEUR UIa

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les quatre places.

SECTEUR UIc

Prescriptions concernant la voie de desserte.

L'essence proposée pour réaliser cet alignement est le merisier (*Prunus avium*), à planter en force minimale 18/20.

Prescriptions concernant la marge de recul (R.D. 317)

La bande de 20 m. le long de la R.D. 317 sera constituée d'un talus en pente douce, vers la voirie permettant d'estomper les vues des installations ou constructions.

Cette bande sera organisée de la façon suivante :

Un double alignement d'arbres sera planté selon un rythme de 20 m. et 8 m. entre les deux lignes. Les arbres seront soit des chênes (*Quercus Robur*), soit des hêtres (*Fagus Salvitica*). Ils seront plantés en tiges, de taille minimale 20/25.

CLOTURES

Les clôtures le long des limites séparatives seront composées de grillage. Une haie d'une hauteur de 2 m. maximum pourra éventuellement doubler le grillage.

PARCS DE STATIONNEMENT

Le traitement des parcs de stationnement se fera de la façon suivante :

- soit des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.
- soit au minimum un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement doit être planté sur les aires de stationnement.

LA GESTION DE LA MARGE DE REcul R.D317 : LE MERLON PAYSAGER EXISTANT

Le merlon paysager existant est protégé au titre de l'article L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme. Sa démolition est interdite ainsi que tout aménagement qui mettrait en péril son paysagement.

UI 2.3.2 Traitement environnemental

a) Enveloppes humides potentielles (Cf. plan de zonage)

Les terrains correspondant à une probabilité moyenne ou forte de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

b) Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les comblements, affouillements et exhaussements.
- la création de plans d'eau.
- le drainage, le remblaiement, le comblement.
- l'imperméabilisation des sols.

UI 2.3.3 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles UI 2.1.1, UI 2.2.2 et UI 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

Dans le cas de constructions nouvelles, les bâtiments à énergie positive bénéficieront d'un bonus de 20% sur le taux d'emprise au sol maximal autorisé.

La mise en place des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, notamment pour les usages non potables (arrosage, nettoyage, alimentation des chasses d'eau, etc.) est encouragée.

UI 2.4 - STATIONNEMENT

UI 2.4.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.50 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m
 - en épis à 45°: 3 m
 - en épis à 60°: 4.5 m
 - longitudinaux : 5 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 6.20 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m

UI 2.4.2. Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

Le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins de la construction.

Stationnement vélo pour l'ensemble des secteurs :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Secteur UId :

a) Habitation :

2 places par logement de fonction.

b) Artisanat et commerce de détail :

Commerce :

1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Artisanat (ateliers de fabrication) :

1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

c) Industrie :

1 place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.

d) Entrepôts :

1 place de stationnement pour 150 m² de surface de surface de plancher.

e) Bureau et locaux sociaux :

1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.

Secteur UIa, UIb et UIc :

a) Habitation :

Une place par logement.

b) Artisanat et commerce de détail :

Commerces :

- Inférieurs à 100m² de surface de plancher : Il n'est pas fixé de règle
- Supérieurs à 100m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité
- Supérieurs à 2 000 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 30m² de surface de vente

Artisanat (ateliers de fabrication) :

1 place par tranche de 30m² de surface de plancher affectée à l'activité.

c) Restauration :

1 place pour 10m² de salle de restauration

1 place pour 2 emplois

d) Industrie :

Les besoins en place de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie. Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires, ...
- Ateliers de fabrication et d'outillage.
- Magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement sont calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Bureaux : Mêmes normes que les bureaux isolés (voir paragraphe 2)

Ateliers de fabrication : 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Magasins - entrepôts : Voir paragraphe suivant

e) Entrepôts et commerce de gros :

Ateliers de réparation : 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Exposition vente : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour la surface de vente

f) Bureau :

1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher maximum.

A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher maximum.

CHAPITRE UI3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UI 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voiries doivent être suffisantes pour les activités et occupations prévues en toute situation.

2) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

3) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

UI 3. DESSERTE PAR LES RESAUX

1) **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2) **Assainissement**

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

b) Eaux usées industrielles et assimilées

NB : *sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.*

Le chapitre 4 du règlement du SIAH concernant les eaux usées s'applique.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 l/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009. Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE UZ

La zone UZ représente une infime partie du territoire communal localisée aux confins Sud-Est. Cette zone est une zone aéroportuaire dépendant de la plateforme aéroportuaire de Roissy Charles de Gaulle.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Faciliter la réalisation des installations, constructions et dépôts de toute nature nécessaire au fonctionnement du service aéroportuaire.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Louvres.

1- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

La zone UZ est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres (N 104). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 Janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU.

2- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle

La zone UZ est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone B). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

3- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

4- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est 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.

CHAPITRE UZ1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UZ 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hôtels</i>	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes tiny-house, maisons mobiles ou assimilés.
- Les carrières.
- Les décharges.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les installations, les constructions et les dépôts de toute nature, nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à la voirie et aux réseaux divers.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.
- Les pylônes et antennes relais à condition d'une bonne intégration dans l'environnement garantissant une occultation maximale depuis l'espace public.

UZ 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

UZ 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

RECU INDIQUE (R.D. 317)

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

A l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire, toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 mètres.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

UZ 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En limite de la zone aéroportuaire, les constructions doivent respecter une marge d'isolement qui ne sera pas inférieure à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...)

UZ 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, du linteau de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

UZ 2.1.4 Emprise au sol

Aucune prescription.

UZ 2.1.5 Hauteur des constructions

Aucune prescription.

UZ 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

UZ 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute constructions ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

UZ 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UZ 2.3.1 Traitement paysager

Aucune prescription.

UZ 2.3.2 Traitement environnemental

Aucune prescription.

UZ 2.3.3 Performances énergétiques

Aucune prescription.

CHAPITRE UZ3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UZ 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voiries doivent être suffisantes pour les activités et occupations prévues en toute situation.

2) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

3) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

UZ 3. DESSERTE PAR LES RESAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2) Assainissement

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

b) Eaux usées industrielles et assimilées

NB : *sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.*

Le chapitre 4 du règlement du SIAH concernant les eaux usées s'applique.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 l/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009. Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.

LA ZONE 1AUa

La zone 1AUa est destinée à accueillir sous forme d'opérations d'ensemble des constructions à usage d'activités économiques ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif. Ce secteur a fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté dite de « la Butte aux Bergers ». Cette zone comprend un secteur 1AUa2 où des prescriptions de hauteurs sont différentes de la zone 1AUa.

Le secteur, situé au Nord du périmètre de la ZAC de la Butte aux Bergers, fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Maintenir et poursuivre la grande trame urbaine et paysagère de la Butte aux Bergers
- Faciliter l'adaptation de la zone d'activités économiques
- Permettre le développement de nouvelles filières économiques
- Faciliter les mobilités et les liaisons inter-quartier

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Louvres.

1- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone 1AUa est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres (RER D). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 Janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU.

2- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle

Une partie de la zone 1AUa est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone D). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

3- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

4- Risque de mouvements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières

Une petite partie de la zone 1AUa est concernée par l'arrêté préfectoral du 8 avril 1987 qui délimite les zones à risques liés aux carrières souterraines abandonnées. Cet arrêté vaut PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) suivant l'article L-562-2 du Code de l'Environnement. A l'intérieur de la zone à risques liés aux carrières souterraines abandonnées, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

5- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est 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.

6- Vestiges archéologiques

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques.

7- Protection des cours d'eau et vallées sèches

Toutes mesures devront être prises pour assurer convenablement l'écoulement des eaux.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 m. de part et d'autre de l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des Z.A.C. ou les lotissements, pour lesquels « l'étude d'impact » ou « le dossier loi sur l'Eau » devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

CHAPITRE 1AUa1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1AUa 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hôtels</i>	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	
	Autorisé	
	Admis sous condition	
	Interdit	

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone 1AU1a :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes groupées ou isolées, tiny-house, maisons mobiles ou assimilés,.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.
- Les installations industrielles classées type SEVESO.
- Les décharges de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules, véhicules automobiles et assimilés.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les constructions des bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à leur exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole.
- Les installations et dépôts classés soumis ou non à déclaration ou à autorisation, à condition d'être liés directement à l'exploitation agricole et sous réserve de l'observation de la réglementation en vigueur.
- Les établissements, les installations classées, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion ainsi que les impacts environnementaux, les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour respecter l'environnement et le paysage.
- Les constructions à destination de restauration d'une surface inférieure ou égale à 800 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail d'une surface inférieure ou égale à 500 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une surface inférieure ou égale à 1 000 m² de surface de plancher.
- Les constructions à destination industrielle, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisables après traitement adapté.
- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités (présence permanente nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements) - Dans les secteurs situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques du PLU, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolation acoustique.
- Les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement, y compris les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des équipements nécessaires à la gestion de ces eaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager et qu'ils respectent les dispositions de l'article IAU 10.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc....).

CHAPITRE 1AUa 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AUa 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1AUa 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions seront autorisées à l'alignement futur de toutes les voies publiques créées, lorsque la façade située à cet alignement disposera de baies constituant des vues sur au moins 30% de la surface de celle-ci.

Dans les autres cas, les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Ces marges de recul doivent être paysagées en compatibilité avec l'article IAU 13.

Les constructions devront être édifiées à une distance d'au moins 15 mètres ~~du futur~~ de l'alignement du barreau de liaison.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Pour les opérations de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle doit être en retrait de la clôture d'au moins 5m. Le système de fermeture doit être automatisé

1AUa 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 5 mètres.

1AUa 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

1AUa 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions doit permettre de respecter l'article IAUa 2.3.1.

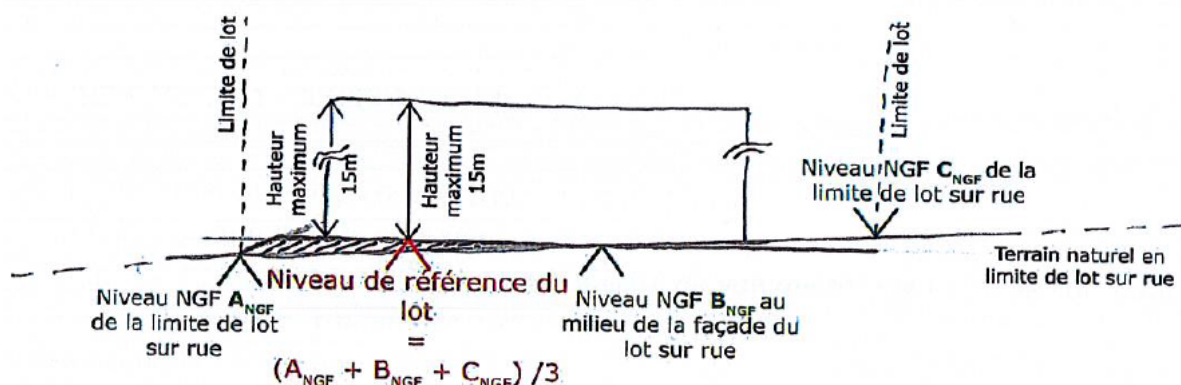
1AUa 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de référence défini pour chaque lot jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau de référence correspond à la cote NGF moyenne entre les deux limites du lot sur rue (A_{NGF} et C_{NGF}) et le milieu de la façade du lot sur rue (B_{NGF}) soit $(A_{NGF} + B_{NGF} + C_{NGF}) / 3 = cote_{NGF}$ de référence.

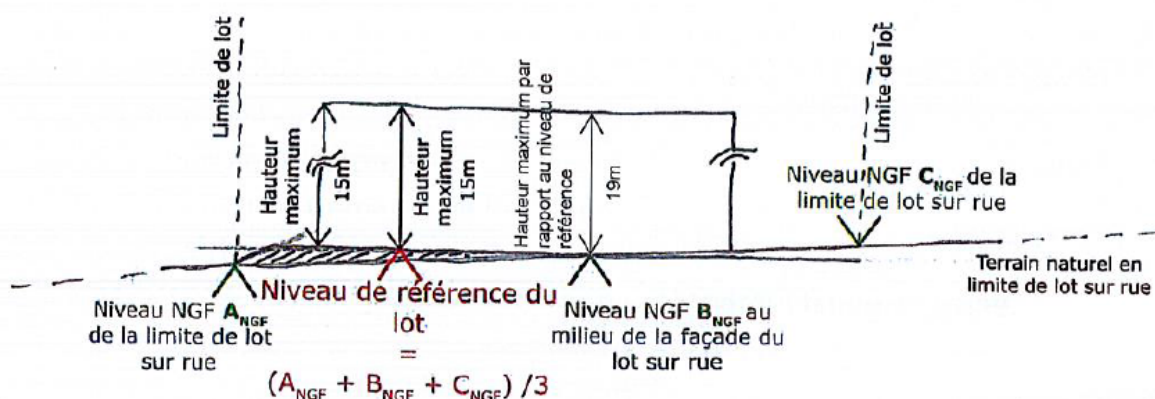
Zone IAUa sauf secteur IAUa2

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 15 mètres par rapport au niveau de référence de chaque lot.



Secteur IAUa2

La hauteur maximale autorisée des constructions est fixée à 19 mètres par rapport à la côte de référence sur rue.

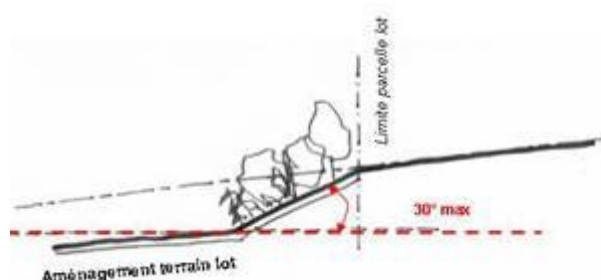
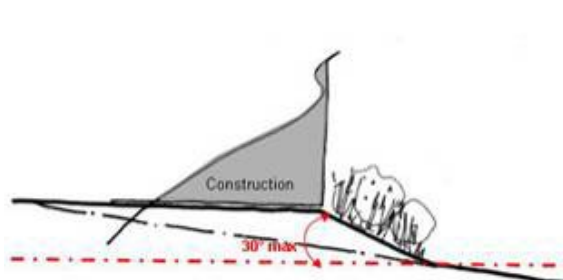


De plus les façades des constructions devront présenter une hauteur maximum de 15m par rapport au terrain fini de l'aménagement, au pied du bâtiment.

L'ensemble des aménagements de voiries, comme des assises des futures constructions, devra s'adapter au mieux à la topographie naturelle du site.

Les affouillements et exhaussements devront conduire à présenter un nivellement régulier entre parcelles voisines et par rapport aux espaces publics.

Les éventuels talus doivent présenter des pentes de 30° maximum (en dehors des pentes des voies de circulation et des cheminements pour les PMR). Tous les talus sont obligatoirement plantés.



Les éventuels murs de soutènement seront réalisés de préférence en gabions si leur hauteur dépasse 1 mètre.

Des dépassements ponctuels de hauteur peuvent être autorisés pour des installations à caractère technique nécessaire au fonctionnement des activités.

1AUa 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

1AUa 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Les bâtiments implantés de part et d'autre d'une limite séparative devront présenter une harmonie de hauteur et d'aspect de façade (matériaux et couleur).

Façades

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs.

Les parements des façades sur voies de desserte doivent être réalisés soit :

- en bardage bois
- en béton architectonique
- en brique ou parements de terre cuite
- en matériaux composites
- en bardage métallique thermo laqué en usine,

D'autres matériaux de façades pourront être utilisés à hauteur de 25% maximum.

L'ensemble des matériaux devra présenter un aspect non brillant.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Les coloris des menuiseries des bâtiments, des portails, des portes de garage et des éventuelles clôtures doivent être en harmonie.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions devront être plate ou à faible pente, et ne pas dépasser 10°, à l'exception des couvertures en sheds.

Le bac acier est autorisé en toiture sous conditions : il devra être masqué par un acrotère.

Le coloris des toitures doit être en harmonie avec les coloris à dominante gris des façades.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés.

L'ensemble des organes techniques tels qu'extracteur, machinerie d'ascenseur ou de monte-charge, chaufferie, doit être intégré dans le volume de construction.

Les constructions techniques hors gabarit doivent être traitées en tonalité foncée.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en intégrant ces procédés à la composition architecturale des bâtiments.

Clôtures

Afin de créer un parc d'entreprises ouvert et valorisant, les parcelles ne seront pas être clôturées de manière systématique.

Les bâtiments nécessitant une protection particulière pourront être clôturés par un dispositif d'une hauteur maximum de 2 m.

Les éventuelles clôtures métalliques doivent être de couleur grise.

Les murs et clôtures architecturées doivent être dans des matériaux et coloris en harmonie avec les bâtiments.

Un plan d'implantation et de vue en élévation doit être joint à toute demande d'autorisation.

Dispositions applicables sur les limites latérales et de fond :

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie arbustive d'essences locales.

L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la petite faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 à 20 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage vertical aux interstices de 15 cm minimum.

Enseignes

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures, ou sur les bâtiments sont interdits.

Position : les enseignes ne doivent pas dépasser l'acrotère.

Si elles sont séparées du bâtiment, leur forme ne doit pas les faire assimiler à des panneaux publicitaires. En tout état de cause leur hauteur ne doit pas dépasser celle des bâtiments.

Elles ne doivent pas être pourvues d'éclairages clignotants.

Dispositions diverses

Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrées, soit intégrés à la construction.

Le cas échéant, ces installations doivent être intégrés par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, afin qu'elles soient notamment rendues moins visibles depuis les voies ou les espaces publics.

Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment. Les espaces et locaux de gestion des déchets industriels doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies publiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, si ces installations sont visibles depuis les voies publiques, elles devront être dissimulées derrière des écrans constitués de végétaux, ou construits dans les mêmes matériaux que les bâtiments.

Les citernes à gaz ou à combustible, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles des voies publiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique,

si ces installations sont visibles depuis les voies publiques, elles devront être dissimulées derrière des écrans constitués de végétaux, ou construits dans les mêmes matériaux que les bâtiments.

Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale. Il est obligatoire d'utiliser des antennes plates.

Principes de conception bioclimatique des bâtiments

Pour les bâtiments de logements liés à l'exploitation agricole, pour les bâtiments de bureaux ou partie de bâtiments à usage de bureau et pour les bâtiments recevant du public (ERP), les nouvelles constructions devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :

- Orientation du bâtiment : privilégier une orientation sud si possible.
- Disposition des locaux : les apports solaires étant les plus aisés au sud, la répartition des pièces suivant leur usage se fera en conséquence. Les plus souvent occupées au sud, les moins chauffées et les moins occupées au nord.
- Compacité du bâtiment : plus un bâtiment est compact, moins sa surface déperditive est importante, et moins les déperditions thermiques sont importantes.
- Taux de surfaces vitrées par façade : attention aux façades ouest fortement vitrées (risque de surchauffe en fin de journée en période estivale. Des vitrages sur la façade sud permettent en principe de réduire les besoins de chauffage du bâtiment.
- Protections solaires suffisantes sur les façades est, sud et ouest : des protections extérieures amovibles, de type brise-soleils orientables sont particulièrement favorables au confort des utilisateurs et aux économies d'énergie.
- Inertie : il s'agit d'un moyen efficace de favoriser le confort d'été.
- Ventilation naturelle : les dispositions suivantes seront privilégiées : doubles orientations, taux suffisant de menuiseries ouvrantes.
- Végétalisation caduque à proximité du bâtiment : permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.

1AUa2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

1AUa 2.3.1 Traitement paysager

a) Plantations existantes

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Pour tout abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il doit être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets d'espèces indigènes, de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

b) Obligation de planter

Dispositions générales

- 1) Une superficie au moins égale à 15% de la surface totale du terrain doit être plantée.
- 2) Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à grand développement par 100 m² d'espace vert.
- 3) Les éventuels talus doivent présenter des pentes de 30° maximum dans la bande de 5 mètres en périphérie du lot (en dehors des pentes des voies de circulation et des cheminements pour les PMR). Tous les talus sont obligatoirement plantés.
- 4) La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 50% de sa superficie, dans la bande de 5 mètres de retrait par rapport à l'alignement du lot.
- 5) Des écrans végétalisés de plantes grimpantes seront prévus autour des aires de stockage de matériels, de matériaux de déchets ou de produits finis, afin de qualifier le paysage perçu depuis les voies publiques.
- 6) Les cours de services doivent être entourés d'arbres et d'arbustes de manière à former un écran de verdure.
- 7) Les emprises nécessaires à la rétention des eaux pluviales ou à leur acheminement sont à intégrer dans la surface des espaces verts et sont obligatoirement plantées.
- 8) En limite de parcelles une haie d'arbres à grand développement devra être créée à partir d'essences locales.
- 9) La majorité des espaces végétalisés et des haies doivent être plantés d'essences d'arbres ou d'arbustes locales.
- 10) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront obligatoirement traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, ...).
- 11) Les espaces libres sur dalle seront végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 centimètres d'épaisseur.
- 12) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
- 13) Afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes, il est interdit de planter des espèces exotiques envahissantes (cf Annexe 3 du règlement).
- 14) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (Cf Annexe 3 du règlement – liste des plantes allergènes)..
- 15) La taille et l'élagage des arbres et des haies sont interdits du 15 mars au 15 juillet, période correspondant à la nidification et à la reproduction de la faune sauvage. Une dérogation à cette

interdiction peut être accordée en cas de nécessité avérée liée à la sécurité publique (arbre menaçant, branche risquant de chuter sur la voie publique, réseaux, ou bâtiments).

1AUa 2.3.2 Traitement environnemental

a) Enveloppes humides potentielles (Cf. plan de zonage)

Les terrains correspondant à une probabilité moyenne ou forte de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

b) Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les comblements, affouillements et exhaussements.
- la création de plans d'eau.
- le drainage, le remblaiement, le comblement.
- l'imperméabilisation des sols.

1AUa 2.3.3 Performances énergétiques

Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles 1AUa 2.1.1, 1AUa 2.2.2 et 1AUa 2.1.5 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives, et hauteur du présent règlement) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.

La mise en place des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, notamment pour les usages non potables (arrosage, nettoyage, alimentation des chasses d'eau, etc.) est encouragée.

1AUa 2.4 - STATIONNEMENT

1AUa 2.4.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme), et en dehors des emprises des voies publiques ou privées.

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut

réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.50 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m
 - en épis à 45°: 3 m
 - en épis à 60°: 4.5 m
 - longitudinaux : 5 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 6.20 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m

1AUa 2.4.2. Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

a) Habitation :

1- Pour la sous-destination logement :

2 places par logement de 3 pièces principales et plus.
1,5 place par logement jusqu'à 2 principales

b) Artisanat et commerce de détail :

Commerces :

1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher.

Ces règles peuvent être adaptées, en plus ou en moins, selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires, en fonction d'une part de la nature de l'opération, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements en matière de stationnement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Artisanat (ateliers de fabrication) :

1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

c) Restauration :

1 place pour 10m² de salle de restauration

d) Activités de services :

2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

e) Hébergement hôtelier :

1 place par chambre

f) Industrie :

1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

g) Entrepôts et commerce de gros :

1 place de stationnement pour 250 m² de surface de surface de plancher, jusqu'à 20.000m² de surface de plancher, et au-delà 1 place de stationnement pour 400 m² de surface de plancher supplémentaire.

h) Bureau et locaux sociaux :

1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher maximum.

A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher maximum.

i) Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

CHAPITRE 1AUa3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUa 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voiries doivent être suffisantes pour les activités et occupations prévues en toute situation.

2) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

3) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

1AUa 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2) **Assainissement**

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

b) Eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Le chapitre 4 du règlement du SIAH concernant les eaux usées s'applique.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 l/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009. Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

5) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

6) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur (y compris lorsque le réseau n'existe pas encore).

LA ZONE 1AUb

La zone 1AUb dite « des Frais Lieux » est destinée à accueillir sous forme d'opérations d'ensemble des constructions à usage principalement résidentiel ainsi que des activités, des commerces, services et équipements de proximité. Ce secteur mixte est inclus dans le périmètre de la ZAC de l'Eco-quartier Louvres Puisseux-en-France.

La zone 1AUb fait l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Introduire une mixité des fonctions pour animer le futur quartier
- Veiller au cadre de vie
- Préserver les vues sur le grand paysage agricole et les quartiers riverains ainsi que l'environnement en général
- Inscrire le nouveau quartier dans un cadre paysager et dans une démarche environnementale
- Faciliter les mobilités et les liaisons inter-quartier

Et c'est ainsi qu'un cadre de vie très planté sera créé.

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Louvres.

1- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone 1AUb est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres (RER D). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 Janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU.

3- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

4- Vestiges archéologiques

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques.

5- Protection des cours d'eau et vallées sèches

Toutes mesures devront être prises pour assurer convenablement l'écoulement des eaux.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 m. de part et d'autre de l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m² si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des Z.A.C. ou les lotissements, pour lesquels « l'étude d'impact » ou « le dossier loi sur l'Eau » devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

6- Canalisation de transports de gaz

Une partie de la zone UI est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information des servitudes d'utilité publiques I1 et I3 relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe du présent règlement.

CHAPITRE 1AUb1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1AUb 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hôtels</i>	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	
	<i>Bureau</i>	
	<i>Centre de congrès et exposition</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	
	Autorisé	
	Admis sous condition	
	Interdit	

Par ailleurs, sont également interdits dans toute la zone 1AU1b :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Les constructions soumises à un régime d'autorisation ou d'enregistrement au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances carburantes, explosives, inflammables ou combustibles.
- Les carrières.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, tiny-house, maisons mobiles ou assimilé.
- Les décharges ou dépôts de toute nature, de débris de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules, véhicules automobiles et assimilés.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble autorisée préalablement.
Elles peuvent également être autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble successives.
- Les constructions et les installations à destination d'activités et les ICPE, si elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et ne constituent pas une nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) avec le bâti environnant.
- Les industries en bordure de la voie ferrée, si elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et ne constituent pas une nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) avec le bâti environnant.
- Les entrepôts s'ils sont liés à une occupation ou à une installation autorisée sur la zone.
- Les pylônes et antennes relais à condition d'une bonne intégration dans l'environnement garantissant une occultation maximale depuis l'espace public.

CHAPITRE 1Aub 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1Aub 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

1Aub 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, soit en recul de deux mètres minimum.

Toutefois lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie des décrochés ponctuels par rapport à l'alignement ou au recul de 2 mètres peuvent être admis.

Chemin de Marly : Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m du futur prolongement de l'Allée des Pommiers.

CAS PARTICULIER :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux annexes des constructions.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Pour les opérations de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle doit être en retrait de la clôture d'au moins 5m. Le système de fermeture doit être automatisé

1Aub2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Cette distance est portée à au moins 4 mètres pour les constructions comportant plus de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc ...).

CAS PARTICULIER :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux annexes des constructions.

1AUb 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

1AUb 2.1.4 Emprise au sol

Aucune prescription.

1AUb.1.5 Hauteur des constructions

A l'exception des secteurs particuliers mentionnés sur l'orientation d'aménagement où la hauteur est limitée à 10 mètres, la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain fini, ne peut excéder 19 mètres.

Toutefois pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 3 mètres supplémentaires, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, le long du parc urbain, ... par exemple.

1AUb 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

1AUb 2.2.1 Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Volume et aspect général

Volume et forme :

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

La forme et le volume des constructions doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Aspect et nature des matériaux :

L'aspect, la nature et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec les constructions mitoyennes.

Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les murs des annexes doivent être traités avec le même soin que la façade principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings, ...) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

b) Toiture des constructions

Pour les toitures en pente, les panneaux photovoltaïques visibles depuis l'espace public seront encastrés en toiture.

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale. Il est obligatoire d'utiliser des antennes plates.

c) Ouvrages techniques

Tout élément technique (y compris boîtiers électriques et assimilés) doit être architecturalement intégré.

Les coffrets et postes d'électricité et de gaz et les boîtes aux lettres, doivent être intégrés soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment, sans dépasser le nu du mur ou du mur bahut.

Les appareils techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferies, conditionnement d'air ainsi que les gaines de ventilation) ne devront pas être placés en saillie sur les façades. Ils devront être intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les descentes d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisées de façon à éviter toute salissure des façades et tout rejet des eaux sur le domaine public. Les pissettes sur les façades en vis-à-vis du domaine public sont interdites.

d) Les clôtures

- Implantation des constructions inférieure ou égale à 2m de l'alignement : il n'est pas souhaité de clôtures.
- Implantation des constructions au-delà de 4m de l'alignement : la hauteur maximale des clôtures est de 80cm. La hauteur des murs bahut est limitée à 40cm.

1Aub2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

1Aub 2.3.1 Traitement paysager

a) Obligation de planter

- 1) Les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager.
- 2) Un taux d'espace vert de pleine terre de 35% sur l'ensemble de la ZAC est exigé.
- 3) La majorité des espaces végétalisés et des haies doivent être plantés d'essences d'arbres ou d'arbustes locales.

- 4) Les aires de stationnement extérieur et les allées seront de préférence traitées avec des matériaux perméables (dalles alvéolées, pavés filtrants, graviers, ...).
- 5) Les espaces libres sur dalle seront de préférence végétalisés dans la majeure partie de leur superficie, avec une épaisseur de substrat d'au moins 40 centimètres d'épaisseur.
- 6) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
- 7) Afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes, il est interdit de planter des espèces exotiques envahissantes (cf Annexe 3 du règlement).
- 8) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (cf Annexe 3 du règlement – liste des plantes allergènes).
- 9) La taille et l'élagage des arbres et des haies sont interdits du 15 mars au 15 juillet, période correspondant à la nidification et à la reproduction de la faune sauvage. Une dérogation à cette interdiction peut être accordée en cas de nécessité avérée liée à la sécurité publique (arbre menaçant, branche risquant de chuter sur la voie publique, réseaux, ou bâtiments).

b) Espaces Verts Protégés

Ces éléments sont protégés au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction est interdite à l'exception des locaux annexes, abris de jardins, accès piéton.

1AUb2.3.2 Traitement environnemental

a) Enveloppes humides potentielles (Cf. plan de zonage)

Les terrains correspondant à une probabilité moyenne ou forte de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

b) Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- les comblements, affouillements et exhaussements.
- la création de plans d'eau.
- le drainage, le remblaiement, le comblement.
- l'imperméabilisation des sols.

1AUb 2.3.3 Performances énergétiques

L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.

La mise en place des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales, notamment pour les usages non potables (arrosage, nettoyage, alimentation des chasses d'eau, etc.) est encouragée.

Principes de conception bioclimatique des bâtiments

Les nouvelles constructions devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :

- Orientation du bâtiment : privilégier une orientation Sud si possible.
- Disposition des locaux : les apports solaires étant les plus aisés au sud, la répartition des pièces suivant leur usage se fera en conséquence. Les plus souvent occupées au sud, les moins chauffées et les moins occupées au Nord.
- Compacité du bâtiment : plus un bâtiment est compact, moins sa surface déperditive est importante, et moins les déperditions thermiques sont importantes.
- Taux de surfaces vitrées par façade : attention aux façades ouest fortement vitrées (risque de surchauffe en fin de journée en période estivale. Des vitrages sur la façade Sud permettent en principe de réduire les besoins de chauffage du bâtiment.
- Protections solaires suffisantes sur les façades Est, Sud et Ouest : des protections extérieures amovibles, de type brise-soleils orientables sont particulièrement favorables au confort des utilisateurs et aux économies d'énergie.
- Ventilation naturelle : les dispositions suivantes seront privilégiées : doubles orientations, taux suffisant de menuiseries ouvrantes.
- Végétalisation caduque à proximité du bâtiment : permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.

1AUB 2.4 - STATIONNEMENT

1AUB 2.4.1. Dispositions générales

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- 5 m de longueur
- 2.50 m au minimum de largeur sans obstacles
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m
 - en épis à 45°: 3 m
 - en épis à 60°: 4.5 m
 - longitudinaux : 5 m

Les places de stationnement des Personnes à Mobilité Réduites doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 6.20 m de longueur et 3.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m

1AUB 2.4.2. Normes de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions.

a) Habitation : Logement et hébergement

1- Pour la sous-destination logement :

2 places par logement de 3 pièces principales et plus
1,5 place par logement jusqu'à 2 principales

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires (mentionnés à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation), établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles), résidences universitaires (mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation) :

1 place de stationnement par logement conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

2- Pour la sous-destination hébergement :

Maison de retraite, RPA et EHPAD : il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente :

Nombres de places (les règles sont cumulatives) :

- Pensionnaires : 2% du nombre de chambres ou 1 place/3 logements,
- Visiteurs : 20% du nombre de chambres,
- Personnel : 40% du nombre de personnes employées

Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles : 1 place pour 2 lits

Deux-roues (abris obligatoirement couverts) : 1 place pour 5 lits

b) Artisanat et commerce de détail :

Commerces :

- Inférieurs à 100m² de surface de plancher : Il n'est pas fixé de règle
- Supérieurs à 100m² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à l'activité
- Supérieurs à 2 000 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 30m² de surface de vente

Artisanat (ateliers de fabrication) :

1 place par tranche de 30m² de surface de plancher affectée à l'activité.

c) Restauration :

1 place pour 10m² de salle de restauration

1 place pour 2 emplois

d) Activités de services :

2 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les professions libérales : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.

e) Hébergement hôtelier et touristique :

1 place par chambre

1 place de car par tranche de 100 chambres.

1 place pour 2 emplois

Nota : les règles sont cumulatives.

f) Entrepôts :

Ateliers de réparation : 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Exposition vente : 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher pour la surface de vente.

g) Bureau :

1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher maximum.

A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher maximum.

h) Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Equipements scolaires

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

Equipements sanitaires et sociaux

Hôpitaux, cliniques : 30 places pour 100 lits

Crèches - Halte garderies :

1 place pour 40m² de surface de plancher (personnel)

1 place pour 100m² de surface de plancher (parents)

Centres de P.M.I. :

Petit centre : Personnel 2 places

Grand centre : Personnel 5 places

Visiteurs : 3 places

Equipements culturels et cultuels

Salle de spectacles : Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

Salle polyvalente : 1 place pour 10 personnes

Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc.. : 1 place pour 10 personnes

Equipements sportifs

Stades :

Automobiles :

40 places par terrain de rugby,

30 places par terrain de football,

10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).

1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

Deux roues :

10 places par terrain

1 place pour 20 places de tribunes.

Cars :

Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (Véhicules Particuliers) d'une surface équivalente.

Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

Tennis :

2 places véhicules automobiles par court,

1 place deux roues par court,

1 emplacement de car par équipement.

Gymnase :

- 28 pl. pour 1000m² de surface de plancher pour les véhicules particuliers
- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

Piscines, patinoires :**Automobiles :**

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale Bonne desserte	Localisation périphérique Moyenne et mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 200 m ² de bassin	1 place pour 100 m ² de bassin
Patinoire	1 place pour 250 m ² de piste	1 place pour 125 m ² de piste
Stationnement du personnel	0,5 place par personne	1 place par personne

Deux roues :

- 1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,
- 2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium.

Cars :

- 1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

j) Stationnement vélo :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

CHAPITRE 1Aub3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1Aub 3.1 ACCES ET DESSERTE

1) Principe général

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Les voiries doivent être suffisantes pour les activités et occupations prévues en toute situation.

2) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long des voiries départementales, les accès doivent être réalisés conformément au règlement de voirie du département.

3) Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

1Aub 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

2) **Assainissement**

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

b) Eaux usées industrielles et assimilées

NB : *sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.*

Le chapitre 4 du règlement du SIAH concernant les eaux usées s'applique.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 l/s/ha pour toute opération. **Autres réseaux**

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

3) Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009. Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

4) Alimentations pour véhicules rechargeables

Les constructions nouvelles doivent respecter le Code de l'Habitation et de la Construction en vigueur relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

5) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur (y compris lorsque le réseau n'existe pas encore).

LA ZONE A

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'exploitation agricole et à l'élevage.

Elle comprend également un secteur Aa réservé au stockage de déchets inertes.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver cette activité économique clé du territoire
- Favoriser la diversification des filières agricoles
- Maintenir et protéger la fonctionnalité des axes de circulation agricoles

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Louvres.

1- Protection des zones humides

Une partie de la zone A est concernée par des enveloppes d'alerte zones humides. Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article A 2.3.2 du présent règlement.

2- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone A est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres (N104, RD317, RER B, TGV). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 Janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU.

3- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle

Une partie de la zone A est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone D). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXE).

4- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

5- Alluvions tourbeuses compressibles

Une partie de la zone A comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (Cf. carte contraintes sols et sous-sol figurant dans la pièce 6 du PLU à l'annexe). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,

- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

6- Pollution des sols

Les constructeurs devront prendre en compte les sites_référencés SIS (Secteurs d'Information de Sols), les sites référencés BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et ceux référencés dans la base de données BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Les constructeurs devront s'assurer de leur dépollution si besoin.

Une attention particulière doit également être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est 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.

7- Monuments historiques

Une partie de la zone A est concernée par les rayons de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

8- Vestiges archéologiques

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques.

9- Transports de gaz et d'hydrocarbures

Une partie de la zone A est traversée par une canalisation de transport de gaz et une canalisation de transport d'hydrocarbures (Trapil) dont les tracés sont susceptibles d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe du présent règlement.

10- Périmètre de captage d'eau

Les prescriptions contenues dans l'arrêté préfectoral du 2 août 1988 doivent être prise en compte.

11- Protection des cours d'eau et vallées sèches

Toutes mesures devront être prises pour assurer convenablement l'écoulement des eaux.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre

dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg (bande de 20 m. de large) toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt collectif, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

12- Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes techniques matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrières ou de terrains alluvionnaires compressibles. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. (Voir annexes).

13- Secteurs des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. L'avis de l'Inspection Générale des Carrières doit être demandé avant toute utilisation nouvelle du sol. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs. (Voir annexes)

CHAPITRE A1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		
Habitation	<i>Logement</i>	
	<i>Hébergement</i>	
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	
	<i>Restauration</i>	
	<i>Commerce de gros</i>	
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	
	<i>Hôtels</i>	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	
	<i>Cinéma</i>	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	
	<i>Bureau</i>	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Centre de congrès et exposition</i>	
	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	
	<i>Equipements sportifs</i>	
	<i>Lieux de culte</i>	
Exploitations agricoles et forestières	<i>Autres équipements recevant du public</i>	
	<i>Exploitation agricole</i>	
	<i>Exploitation forestière</i>	
	Autorisé	
	Admis sous condition	
	Interdit	

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- La construction, extension ou reconstruction d'habitations existantes, jardins familiaux ou individuels, en secteur Aa.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes tiny-house, maisons mobiles ou assimilés,
- Les carrières.
- Les décharges, à l'exception de celles liées aux déchets inertes en secteur Aa.

Par ailleurs, sont admis sous condition :

- Les constructions liées à une exploitation agricole et les habitations destinées au logement des exploitants, aux logements de fonction des aides familiaux et salariés. Les bâtiments d'exploitation et le nombre de logements doivent être en rapport avec l'importance et le

système de production de l'exploitation et ceci sous réserve que les logements soient à proximité des bâtiments d'exploitation.

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- L'utilisation pour l'habitation, à des fins artisanales ou pour le stationnement des caravanes, de locaux agricoles désaffectés pour des raisons économiques, si les conditions suivantes sont respectées :
 - . les constructions existantes doivent être achevées depuis plus de 10 ans.
 - . par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation agricole de la zone.
 - . l'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
 - . les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - . les transformations doivent permettre une adaptation mais en aucun cas aboutir à une démolition et une reconstruction.
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, si les conditions suivantes sont respectées :
 - . au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - . le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les installations de stockage de déchets inertes régis par l'article L541-30-1 du Code l'Environnement, en secteur Aa sous réserve de leur bonne intégration paysagère.
- Les établissements directement liés à l'agriculture ou à l'élevage s'ils sont nécessaires à l'agriculture du secteur et sur le lieu d'exploitation.
- Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole qui sont nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- La construction des ouvrages nécessaires au transport de l'électricité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

A 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

A 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

- **Dispositions générales**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

RECU L'INDIQUE (R.D. 317)

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

RECU L'INDIQUE (R.N. 104)

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

VOIES A CRÉER OU A ELARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Pour les opérations de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle doit être en retrait de la clôture d'au moins 5m. Le système de fermeture doit être automatisé

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 30 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU

Les constructions doivent s'implanter à plus de 15 mètres du sommet de la berge des cours d'eau, des talwegs, des noues et ripisylves identifiés ou identifiables comme tels.

Exception :

Les prescriptions des alinéas a et b ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

A 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

b) Règles applicables aux marges d'isolement

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 mètres minimum pour les constructions à usage d'habitation et à 6 mètres pour les autres bâtiments.

Les établissements classés doivent être édifiés à une distance minimum de 20 mètres des limites séparatives et à 200 mètres au moins des zones réservées à l'habitation.

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc....).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que :
 - . la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - . les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

A 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription.

A 2.1.4 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions principales à usage d'habitation ne pourra pas excéder 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions directement liés et nécessaires aux activités agricoles : aucune prescription.

A 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur (H) maximum des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres.

Cet article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

A 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

A 2.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

UA 2.3.1 Traitement paysager

a) Dispositions générales

- 1) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres ou d'arbustes dont la hauteur et la circonférence doivent correspondre à la configuration du terrain, soit 1 arbre par 250m² d'espace libre perméable. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux ouvrages et accessoires du réseau public de transport d'électricité.
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

- 2) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
- 3) Afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes, il est interdit de planter des espèces exotiques envahissantes (cf Annexe 3 du règlement).
- 4) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes (cf Annexe 3 du règlement – liste des plantes allergènes).
- 5) La taille et l'élagage des arbres et des haies sont interdits du 15 mars au 15 juillet, période correspondant à la nidification et à la reproduction de la faune sauvage. Une dérogation à cette interdiction peut être accordée en cas de nécessité avérée liée à la sécurité publique (arbre menaçant, branche risquant de chuter sur la voie publique, réseaux, ou bâtiments).

b) Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC 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.

Cependant, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'art. R 421-23-2 du code de l'urbanisme-:

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

c) Mares Protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les mares identifiées au plan de zonage devront être préservées et ne pourront pas être comblées.

A 2.3.2 Traitement environnemental

a. Enveloppes humides potentielles (Cf. plan de zonage).

Les terrains correspondant à une probabilité moyenne ou forte de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

b. Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

A 2.3.3 Performances énergétiques

- a)** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles A 2.1.1 et A 2.2.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.
- b)** L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :
- la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
 - elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.

A 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées et uniquement au sein de l'exploitation et de son tènement propre.

CHAPITRE A3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1 ACCES ET DESSERTE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

A.3.2 DESSERTE PAR LES RESAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Les constructions ne nécessitant pas d'eau pour leur usage ou leur fonctionnement (abris, locaux de stockage, locaux techniques, etc.) peuvent en être dispensé.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

b) Eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Le chapitre 4 du règlement du SIAH concernant les eaux usées s'applique.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 l/s/ha pour toute opération.

3) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

4) Ordures ménagères et tri sélectif

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009. Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m² minimum par logement.

5) Réseau de communication électronique

Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur (y compris lorsque le réseau n'existe pas encore).

LA ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent.

Elle comprend 3 secteurs.

- Le secteur N correspond aux grandes entités naturelles du vallon d'Orville et aux bois Beaudet, aux Singes, des Marlots, de l'Emprunt, ainsi que le parc paysager de la Butte aux Bergers. Il intègre également deux parcelles à usage d'habitat sur le secteur dit de la « Petite Solle ».
- Le secteur N1 correspond à l'extension du cimetière, aux espaces paysagers de loisirs verts situés le long du chemin de Louvres à Chennevières-les-Louvres, et aux jardins familiaux de la butte aux bergers.
- Le secteur N2 correspond à un STECAL réservé exclusivement à l'accueil d'une aire des gens du voyage.

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

- Préserver les espaces naturels
- Préserver le rôle de loisirs verts de certains secteurs

RAPPELS RELATIFS AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Louvres.

1- Protection des zones humides

Une partie de la zone N est concernée par des enveloppes d'alerte zones humides. Ces secteurs devront respecter les dispositions de l'article A 2.3.2 du présent règlement.

5- Isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Une partie de la zone N est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres (N104, RD317, RER B). Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par l'arrêté Préfectoral du 28 Janvier 2002, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique font l'objet d'une isolation acoustique. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe jointe dans la pièce 6 du PLU.

2- Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle

Une partie de la zone N est affectée par le bruit lié à l'aéroport Roissy – Charles de Gaulle (zone D). Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

3- Risque de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La carte du BRGM concernant le retrait-gonflement des sols argileux indique selon les secteurs un aléa faible à moyen (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

Le décret du 22 mai 2019 de la loi Elan impose à tout vendeur d'un terrain non bâti d'informer le potentiel acquéreur de l'existence d'un risque retrait-gonflement des argiles (RGA) moyen ou fort. Pour ce faire, il doit réaliser une étude géotechnique avant construction afin d'affiner l'évaluation du risque à l'échelle du terrain.

4- Alluvions tourbeuses compressibles

Une partie de la zone N comporte des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail (Cf. carte contraintes sols et sous-sol figurant dans la pièce 6 du PLU ANNEXES). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,

- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

5- Monuments historiques

Une partie de la zone N est concernée par les rayons de protection de 500 mètres des Monuments Historiques. Les demandes d'autorisation sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. (Cf. pièce 6 du PLU ANNEXES).

6- Vestiges archéologiques

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques.

7- Protection des cours d'eau et vallées sèches

Toutes mesures devront être prises pour assurer convenablement l'écoulement des eaux.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg (bande de 20 m. de large) toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt collectif, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

8- Secteurs des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. L'avis de l'Inspection Générale des Carrières doit être demandé avant toute utilisation nouvelle du sol. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs. (Voir annexes)

CHAPITRE N1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N 1.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations / Sous-destinations		N	N1	N2
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Bureau			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Centre de congrès et exposition			
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
Exploitations agricoles et forestières	Autres équipements recevant du public			
	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

	Autorisé
	Admis sous condition
	Interdit

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au caractère de la zone.
- Toute nouvelle construction à l'exception de celles admises sous condition.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, à l'exception de ceux admis sous condition.
- Les carrières.
- Les décharges ou dépôts de toute nature, de détail de démolition, de déchets ou d'épaves de véhicules, véhicules automobiles et assimilés.

Par ailleurs, sont admis sous condition, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

Dans la zone N :

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 4 ans après le sinistre.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et si l'emprise au sol créée est inférieure à 20 m² à la date d'approbation de la révision générale du PLU (cette possibilité d'extension n'étant autorisée qu'une seule fois). Le projet devra également s'inscrire dans la continuité bâtie de la construction existante et dans la limite de la hauteur à l'égout.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri.
- les constructions provisoires et les caravanes, tiny-house, maisons mobiles ou assimilés.
- les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m².

Dans le secteur N 1 :

- Les abris en bois (surface de plancher 10 m² maximum), portillon en bois naturel, clôtures composées d'un grillage doublée d'une haie végétale le long de la limite parcellaire foncière.
- Les équipements légers de loisirs verts d'intérêt public.

Dans le secteur N 2 correspondant à un STECAL :

- L'aménagement d'aire d'accueil pour le stationnement des caravanes des gens du voyage, les constructions et installations liées.

CHAPITRE N2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

N 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

- Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.

RECU L INDIQUE (R.N. 104)

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie et à condition que le retrait existant ne soit pas diminué ~~à l'exception du secteur N2.~~

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Pour les opérations de logements collectifs ayant des accès depuis et vers les routes départementales, le dispositif (portail, barrière, etc.) fermant l'accès des véhicules à la parcelle doit être en retrait de la clôture d'au moins 5m. Le système de fermeture doit être automatisé

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 30 m. du rail de la voie de circulation la plus proche.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX BERGES DES COURS D'EAU

Les constructions doivent s'implanter à plus de 15 mètres du sommet de la berge des cours d'eau, des talwegs, des noues et ripisylves identifiés ou identifiables comme tels.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- à l'aménagement et aux constructions dans le STECAL N2.

N 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

b) Règles applicables aux marges d'isolement

Toute partie de bâtiment comportant une ou plusieurs ouvertures doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 6 mètres pour les autres bâtiments.

Ces distances sont ramenées à au moins 2,50 mètres pour les parties de bâtiments sans ouverture.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc ...).

CAS PARTICULIERS

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants, à l'exception des constructions du secteur N2, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que :
 - . la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
 - . les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

N 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune prescription.

N 2.1.4 Emprise au sol

Dans la zone N (à l'exception du STECAL N2), l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 20 m² pour les extensions des constructions à usage d'habitat et annexes techniques (cette possibilité d'extension et de construction n'étant autorisée qu'une seule fois à la date d'approbation de la révision du PLU).

Dans le STECAL N2, l'emprise au sol est limitée à 10%.

N 2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur totale (HT) des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 2,30 mètres.

Dans le STECAL N2, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m à l'égout du toit.

N 2.2- QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

A 2.2.1 Dispositions générales

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La tôle est interdite en secteur N1.

- Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale.

N 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

N 2.3.1 Traitement paysager

a) Dispositions générales

- 1) Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres ou d'arbustes dont la hauteur et la circonférence doivent correspondre à la configuration du terrain, soit 1 arbre par 100m² d'espace libre perméable. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.
Cette prescription ne s'applique pas :
 - aux ouvrages et accessoires du réseau public de transport d'électricité.
 - aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.
- 2) En secteur N1, les clôtures composées d'un grillage doivent être doublées d'une haie végétale.
- 3) Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres, d'arbustes et compositions de haies, sont effectuées avec des essences locales.
- 4) Afin de lutter contre les espèces exotiques envahissantes, il est interdit de planter des espèces exotiques envahissantes (cf Annexe 3 du règlement).
- 5) Une attention particulière devra être portée aux essences allergènes. (cf Annexe 3 du règlement – liste des plantes allergènes)
- 6) La taille et l'élagage des arbres et des haies sont interdits du 15 mars au 15 juillet, période correspondant à la nidification et à la reproduction de la faune sauvage. Une dérogation à cette interdiction peut être accordée en cas de nécessité avérée liée à la sécurité publique (arbre menaçant, branche risquant de chuter sur la voie publique, réseaux, ou bâtiments).

b) Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 et 2 du Code l'Urbanisme.

Le classement EBC 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.

Cependant, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont, conformément à l'art. R 421-23-2 du code de l'urbanisme-:

- des arbres dangereux, chablis ou morts,
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

c) Mares Protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les mares identifiées au plan de zonage devront être préservées et ne pourront pas être comblées.

N 2.3.2 Traitement environnemental

a. Enveloppes humides potentielles (Cf. plan de zonage).

Les terrains classés en classe « B » correspondant à une probabilité importante de zone humide doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour cela, il devra être procédé à un protocole de terrain, afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du Code de l'Environnement.

b. Zones humides avérées

Dans les zones humides avérées sont interdits :

- tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- les comblements, affouillements et exhaussements,
- la création de plans d'eau,
- le drainage, le remblaiement, le comblement,
- l'imperméabilisation des sols.

N 2.3.3 Performances énergétiques

- a)** Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'entrée en vigueur de la révision générale du PLU, des dérogations aux règles des articles A 2.1.1 et A 2.2.2 (implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives) sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,30m et sans surplomb du domaine public.
- b)** L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :
- la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
 - elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.

N 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

CHAPITRE N3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1 ACCES ET DESSERTE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

N.3.2 DESSERTE PAR LES RESAUX

a. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

b. Assainissement

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

b) Eaux usées industrielles et assimilées

NB : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Le chapitre 4 du règlement du SIAH concernant les eaux usées s'applique.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisés à leur maximum. Si la restitution au sol de la totalité des eaux pluviales n'est pas possible, il devra être recherché au minimum le zéro rejet des pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier. Lorsque l'infiltration, l'évaporation ou la réutilisation à la parcelle de l'intégralité des eaux n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée. Les eaux pluviales sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Le débit de rejet autorisé est alors de 0,7 l/s/ha pour toute opération.

d) Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

Les constructeurs sont tenus de fournir un local adapté, intégré aux constructions ou aux clôtures de l'immeuble ou ensemble d'immeubles pour recevoir les postes de transformation électriques ou autres locaux techniques éventuels des concessionnaires de services publics.

III/ ANNEXES

ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L.151-41 1° et 2 du Code de l'urbanisme)

N° au plan de zonage	Parcelles et adresse	Affectation de l'Emplacement Réserve	Bénéficiaire (service ou collectivité publique chargé d'acheter le terrain)	Superficie de l'Emplacement Réserve
A	AA 287 Chemin du Bois de Puiseux	Extension du chemin piéton	Commune	590 m ²
B	AB 427 et 447 1-3 avenue de Copenhague	Accès piétons	CARPF	1 300 m ²
C	AB 430, 431 et 432 6 rue de Strasbourg	Aire de stationnement	CARPF	1 900 m ²
D	B 380, 381, 387, 388, 413, 414, 421, 422, 429, 433, 435, 436, 437, 1067, 1068, 1074, 1104, 1105, 1085 Route de la Grange aux Dîmes	Piste cyclable	Conseil départemental	14 110 m ²
E	AH 224 27 avenue des Pâquerettes	Voie piétonne pour accès groupe scolaire du Moulin	Commune	520 m ²
F	AB 99 23 rue du Château d'Eau	Elargissement de voie	Commune	70 m ²
G	C 5, 466, 467, 468, 469 Voie communale	Extension du cimetière	Commune	6 750 m ²
H	AI 136 78 rue de Paris		Commune	1 670 m ²

ANNEXE 2 : PROTECTIONS DU PATRIMOINE BATI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

- Bâtiment N°1 : 1 rue de Paris

Epoque de construction	Début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Industriel
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	 Volume général Façades plates en enduit Baies horizontales Moulures décoratives

- Bâtiment N°2 : 9 rue de Paris

Epoque de construction	Maison début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	 Façades plates en enduit Volets persiennés Lucarne Décor ferronnerie de la porte d'entrée

- Bâtiment N°3 : 21 rue de Paris

Epoque de construction	Maison début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Néo-classique
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	Briques. Fenêtres surmontées d'un linteau enduit Garde-corps ferronnerie au 1^{er} étage. 

- Bâtiment N°4 : 26 rue de Paris

Epoque de construction	Maison début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1+ C
*Caractéristique de la construction	Façade avant en pierre posée transversalement. Portail avec chaînage en pierre de taille, surmonté d'une ogive plein ceintre surmonté d'un linteau pierre. 

- Bâtiment N°5 : 29 rue de Paris

Epoque de construction	Début XX ^{ème} siècle
Style de la construction	Régionalisme Ancien corps de ferme
Gabarit de la construction	R + 1 + C.
Caractéristique de la construction	 Façade plate enduite et volets 2 battants persiennés Lucarnes à capucine avec avant-toit soutenu par des aisseliers en bois.

- Bâtiment N°6 : 31 rue de Paris

Epoque de construction	Maison début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Eclectisme pré Art Nouveau
Gabarit de la construction	R + 1 Façade principale avec fronton central bois en saillie ajouré sous lucarnes abritant un cabochon en céramique.
Caractéristique de la construction	 Façade plate enduite et bandeau sous les baies du 1^{er} étage Porte plein cintre surmontée par un fronton triangulaire décoré d'un blason.

- Bâtiment N°7 : 40 rue de Paris

Epoque de construction	Maison début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	Façades plates enduites. Bandeau et corniche décorative Angles pilastres décoratifs



- Bâtiment N°8 : 41 rue de Paris

Epoque de construction	Maison début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	Façades plates enduites. Garde-corps ferronnerie décorative Volets persiennés



- Bâtiment N°9 : 42 rue de Paris

Epoque de construction	Maison début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	 Façade plate enduite Garde-corps ferronnerie et volets 2 battants persiennés. Bandeau et corniche décorative intégrant le linteau des baies de l'étage. Console sous l'appui de fenêtre.

- Bâtiment N°10 : 43-45 rue de Paris

Epoque de construction	Maisons rurales début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1 + C
Caractéristique de la construction	 Façades plates enduites et peintes façon colombage. Lucarne pignon à fronton triangulaire. Volets 2 battants persiennés.

Bâtiment N°11 : 46 rue de Paris

Epoque de construction	Maison rurale début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	 Garde-corps en ferronnerie

- Bâtiment N°12 : 63 rue de Paris**

Epoque de construction	Début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1.
Caractéristique de la construction	 Lucarne guitarde

- Bâtiment N°13 : 66 rue de Paris

Epoque de construction	Début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1.
Caractéristique de la construction	 Façade plate enduite Volets persiennés. Corniche décorative Porte cochère

- Bâtiments N°14 : 67 rue de Paris

Epoque de construction	Maison Début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1+C
Caractéristique de la construction	 Chaînage d'angle

- Bâtiment N°15 : 69-71 rue de Paris

Epoque de construction	Début XX ^{ème} siècle
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	Façades plates enduites. Corniche décorative Volets 2 battants persiennés
	

- Bâtiment N°16 : 80 rue de Paris

Epoque de construction	Début XX ^{ème} siècle
Style de la construction	Classicisme
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	Jeu des volumes. Pierre et enduit Pierres chaînées sur les angles et autour des fenêtres Volets persiennés. Garde-corps en ferronnerie



- Bâtiment N°17 : 82 ET 84 rue de Paris

Epoque de construction	Fin XIX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Classique
Gabarit de la construction	R + 1 +C
Caractéristique de la construction	 Pierre et brique Volets persiennés Mur et grilles en ferronnerie

- Bâtiment N°18 : 55bis rue de Paris

Epoque de construction	Fin XIX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	 Façade avant en pierre posée transversalement. Corniche décorative Volets 2 battants persiennés

- Bâtiment N°19 : 145 rue de Paris

Epoque de construction	Début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Eclectique
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	 Façade enduite décor de briques Pan coupé et jeu de toitures Avant-toit soutenu par des aisseliers en bois Baies horizontales Ferronnerie des garde-corps  Façade pierre ornée de bandeaux de briques et cabochons Jeu de baies verticales, et horizontales sur la partie centrale en saillie surmontée d'un fronton Corniche décorative Porte d'entrée vitrée et ferronnerie

-

- Bâtiment N°20 : 8 rue d'Orville

Epoque de construction	Fin XIX ^{ème} siècle.
Style de la construction	
Gabarit de la construction	R + 2
Caractéristique de la construction	 Façade plate enduite Porte cintrée Chaînage décoratif encadrant la porte et les baies Petite hauteur du dernier étage

- Bâtiment N°21 : 6 bis rue d'Orville

Epoque de construction	Fin XIX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	 Façade pierre de calcaire Volets à 2 battants persiennés

- Bâtiment N°22 : 6 bis rue d'Orville

Epoque de construction	Fin XIX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	Façade pierre et enduit Volets à 2 battants persiennés Mur 

- Bâtiment N°23 : 15 rue du Docteur Paul Bruel

Epoque de construction	Fin XIX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	Moellons de meulière en façades. Bandeau enduit au-dessus des baies du 1^{er} étage Chaînage d'angle de briques Corniche décorative Volets à battants persiennés Garde-corps en ferronnerie



- Bâtiment N°24 : 1 rue du Docteur Paul Bruel

Epoque de construction	Fin XIX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Second empire
Gabarit de la construction	R + 1 +C
Caractéristique de la construction	Pierres de taille Garde-corps en ferronnerie Mur



- Bâtiment N°25 référencé au plan de patrimoine : 1 rue Vitelle

Epoque de construction	Fin XIX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Rural
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	 Façade de pierres en moellons. Garde-corps en ferronnerie sur baies du 1^{er} étage

- Bâtiment N°26 : 2 rue Vitelle

Epoque de construction	Début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	
Gabarit de la construction	R + 1 + C
Caractéristique de la construction	 Mur de façade enduits peints et pierre Oeils de bœuf

- Bâtiment N°27 : 4 rue Vitelle

Epoque de construction	Fin XIX ^{ème} siècle.
Style de la construction	
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	 Façades plates enduites Volets persiennés Garde-corps en ferronnerie Corniche décorative

- Bâtiment N°28 : 40 et 42 avenue Charles de Gaulle

Epoque de construction	XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 3 + Combles.
Caractéristique de la construction	 Jeu de toitures Façades enduites Décors de briques Volets bois 2 battants

-

- Bâtiment N°29 : 3 rue Saint Justin

Epoque de construction	Début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	
Gabarit de la construction	R + 1 + C
Caractéristique de la construction	 Façades plates enduites Volets persienné Mur et grilles en ferronnerie

- Bâtiment N°30 : 5 rue Saint Justin

Epoque de construction	Début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Immeuble collectif
Gabarit de la construction	R+2
Caractéristique de la construction	 Chaînage d'angle de pierres harpées Façades plates enduites Volets persiennés Portail monumental

- Bâtiment N°31 : 5 rue Victor Baron

Epoque de construction	XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1 + C
Caractéristique de la construction	 Façades lisses recouvertes de crêpi. Encadrements des baies et bandeaux de briques Chaînage d'angle de briques Péron et porte d'entrée surmontée d'un fronton triangulaire

- Bâtiment N°32 : 33 rue Victor Baron

Epoque de construction	XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Régionalisme
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	 Façades lisses recouvertes de crêpi. Encadrements des baies de briques

- Bâtiment N°33 : 9 rue Robert Demoy

Epoque de construction	Début XIX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Classique
Gabarit de la construction	R+1.
Caractéristique de la construction	 Façades pierres, maçonnerie et détail ornementaux enduits. Volets persiennés Porte d'entrée en pierres et ferronnerie décorative

- Bâtiment N°34 : 22 rue Robert Demoy

Epoque de construction	XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Classique
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	 Façades pierre Baies cintrées avec chaînage pierre

- Bâtiment N°35 : 16 rue de la Tour

Epoque de construction	XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Classique
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristique de la construction	 Jeu de toitures Façade pierres Baies verticales exigües cintrées et motifs décoratifs

- Bâtiment N°36 : Ferme du Secrétain Chemin d'Orville

Epoque de construction	XIX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Rural
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	 Murs pierre Volets persiennés Péron Cour pavée

- Bâtiment N°37 : 11 rue Barthelemy Tremblet

Epoque de construction	XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Art Déco
Gabarit de la construction	R+1
Caractéristique de la construction	 Tour d'angle surmontée d'un crénelage

- Bâtiment N°38 : 23 rue de Beauséjour

Epoque de construction	Début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Art Déco
Gabarit de la construction	R + 1
Caractéristique de la construction	 Façade enduite. Baies horizontales Jeu de toitures sur les pignons Garde-corps en ferronnerie

- Bâtiment N°39 : 49 avenue du Général Leclerc

Epoque de construction	Début XX ^{ème} siècle.
Style de la construction	
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristique de la construction	 Façade enduite. Détails de briques Oeil de bœuf

- Bâtiment N°40 : Château 22 rue du Docteur Paul Bruel

Epoque de construction	Fin XIX ^{ème} siècle.
Style de la construction	Classisme
Gabarit de la construction	R+1+C
Caractéristique de la construction	 Briques et pierre. Pierres de tailles harpées aux encadrements des baies et aux angles de la maison. Garde-corps en ferronnerie sur baies. Lucarnes latérales avec frontons triangulaires.

- Bâtiment N°41 : 12 bis rue de la Tour

Epoque de construction	
Style de la construction	
Gabarit de la construction	
Caractéristique de la construction	
	

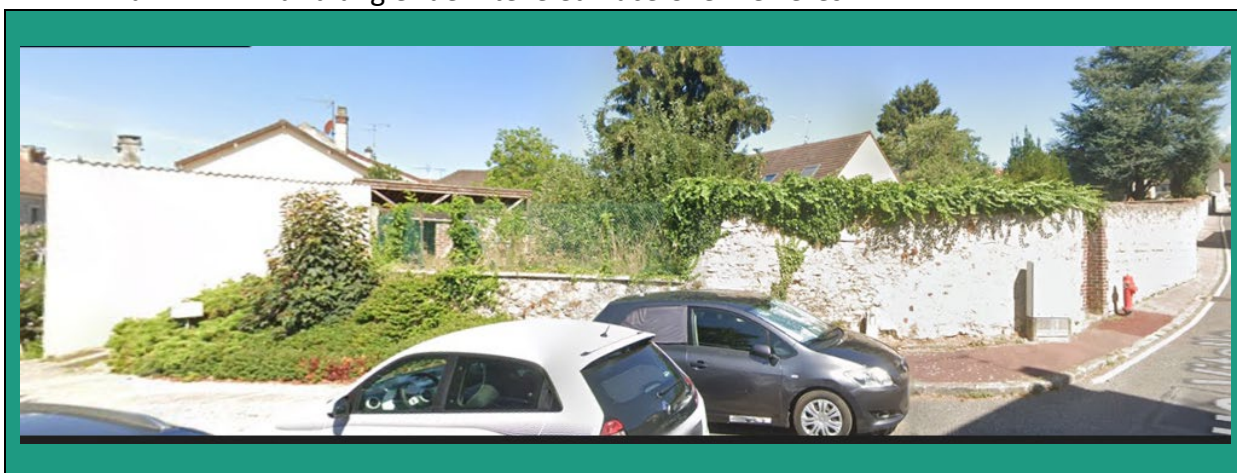
- Bâtiment N°42 : Hôtel de ville, 84 rue de Paris

Epoque de construction	
Style de la construction	
Gabarit de la construction	
Caractéristique de la construction	
	

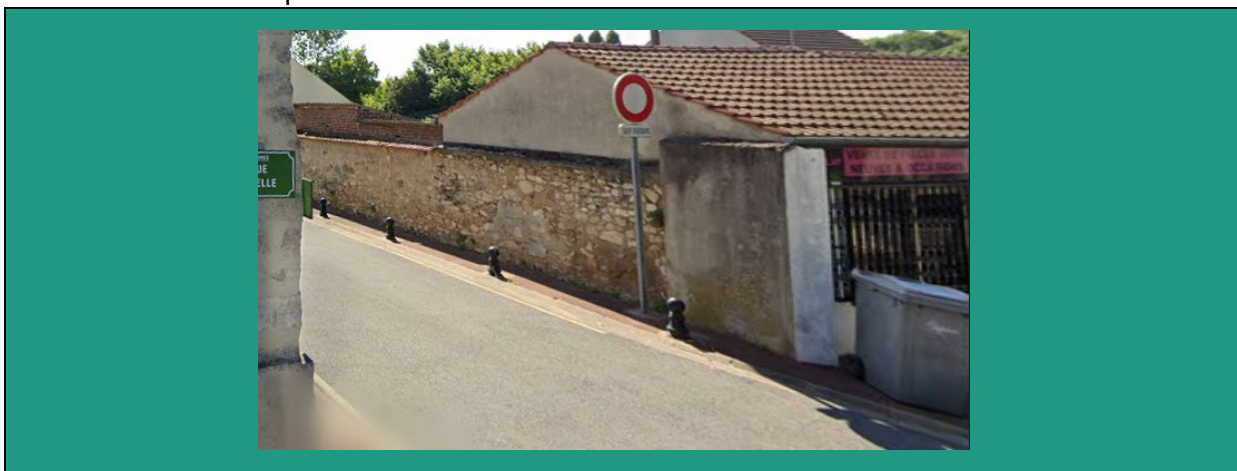
- Mur N°43 : Mur et angle de la rue du Docteur Paul Bruel



- Mur N°44 : Mur d'angle rue Vitelle et Place Chennevières



- Mur N°45 : Impasse Vitelle



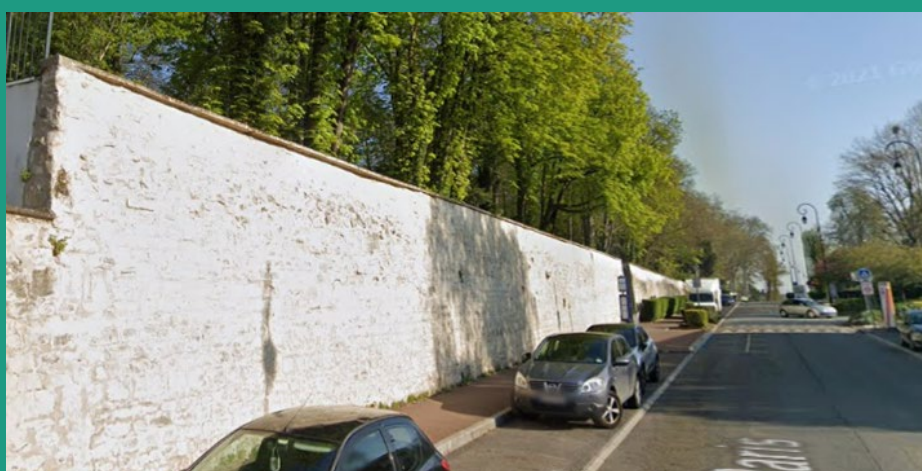
- Mur de clôture N°46 : 2 rue de Paris



- Mur N°47 : 75 rue de Paris



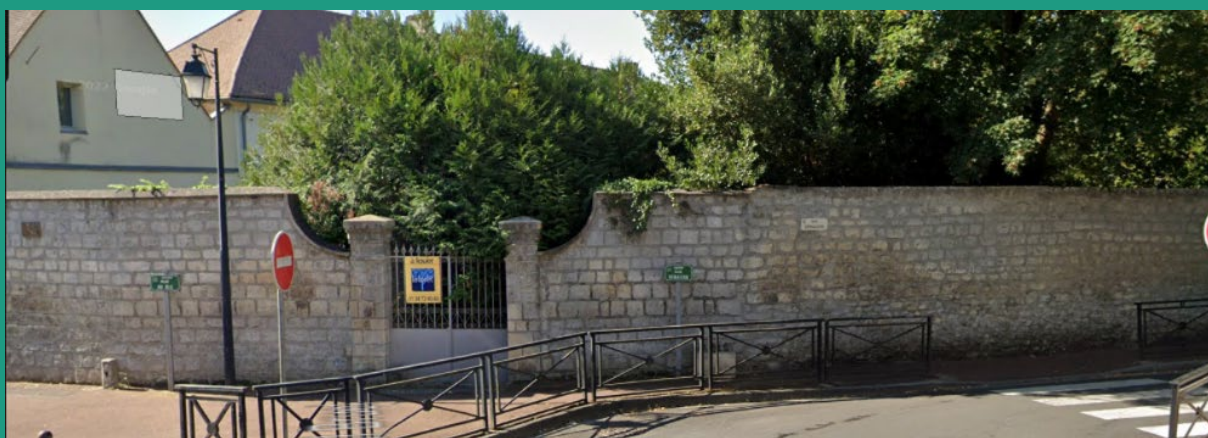
- Mur N°48 : 81 rue de Paris



- Mur et ferronnerie de la porte d'entrée N°49 : 85 rue de Paris



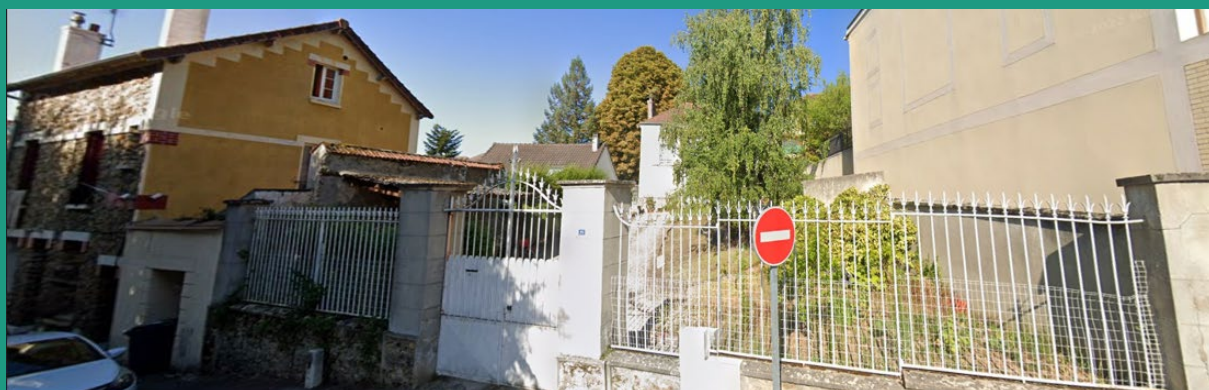
- Mur N°50 : rue Demaison



- Mur N°51 : 22 rue du docteur Paul Bruel



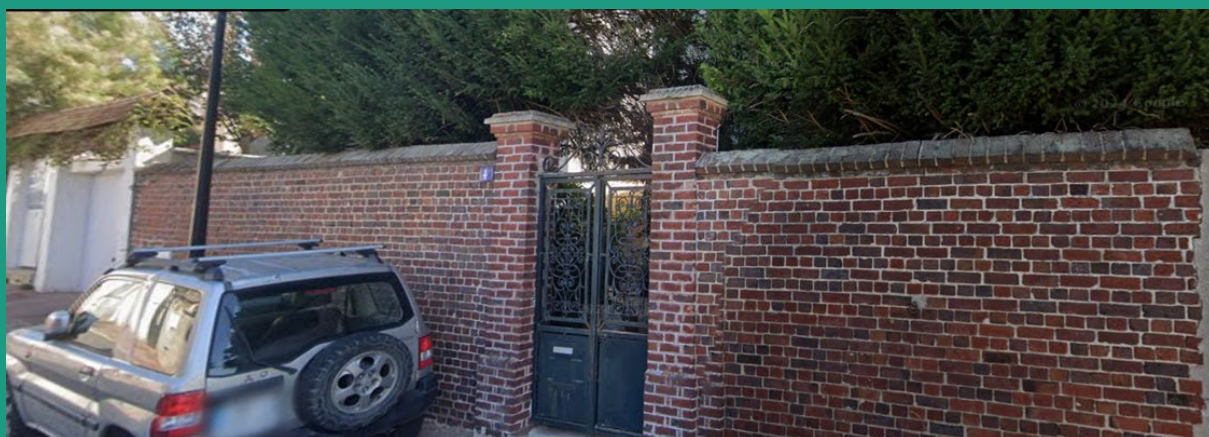
- Clôture et portail d'entrée en ferronnerie N°52 : 19 rue du docteur Paul Bruel



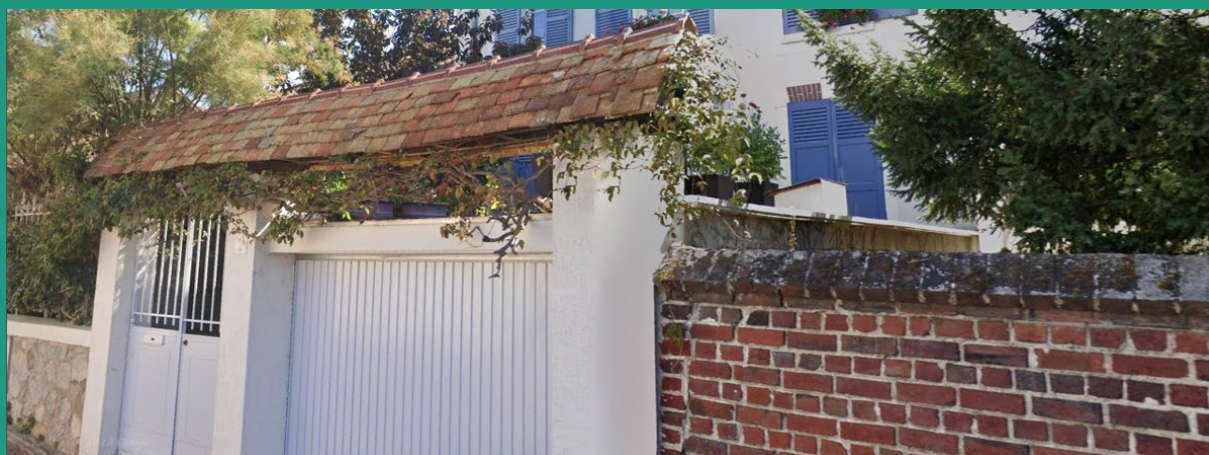
- Mur N°53 : rue Vitelle



- Mur N°54 : 4 rue Vitelle



- Mur N°55 : 6 rue Vitelle



- Mur N°56 : rue Vitelle



- Mur N°57 : 2 rue d'Orville



- Place Vitelle N°58



- Rue pavée rue Milton N°59



ANNEXE 3 : LISTE DES PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES ET ALLERGENES

1- PLANTES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

Il est interdit d'implanter les espèces suivantes, considérées comme exotiques envahissantes (conformément à l'annexe ci-dessous) :

Taxon de référence	Nom vernaculaire
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Faux-vernis du Japon, Vernis du Japon, Ailanthé
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons
<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline, Éventail de Caroline, Ondine de Caroline
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus, torpied cactus, campylope réfléchi
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms, Orpin de Helms, Crassule
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Égéria, Élodée dense
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Élodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée à feuilles étroites
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Galéga officinal, Sainfoin d'Espagne, Rue de chèvre
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> Lf., 1782	Hydrocotyle fausse renoncule, Hydrocotyle à feuilles de renoncule
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge, Impatiente glanduleuse
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatiences à petites fleurs
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Lagarosiphon majeur
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune, Vigne-vierge à cinq folioles, Vigne-vierge insérée
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Phytolaque ou Raisin d'Amérique, Raisin des teinturiers, Teinturier de Cayenne, Vigne de Judée, Herbe à la laque, Morelle en grappe, "Pigeon berry", "Pokeweed"
<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Cerisier acide, Griottier, Cerisier vrai, Prunier cerisier
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Prunier laurier-cerise, Laurier-cerise, Laurier-palme
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Prunier tardif, Cerisier tardif, Cerisier noir, Cerisier d'automne
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon

Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
Rhododendron ponticum L., 1762	Rhododendron des parcs, rhododendron pontique, rhododendron de la mer Noire
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon sud-africain
Solidago canadensis L., 1753	Tête d'or
Solidago gigantea Aiton, 1789	Tête d'or
Symphotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé
Symphotrichum novi-belgii (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster

2- PLANTES ALLERGENES

Parmi les arbres, les plus allergisants sont :

- Les bétulacées dans le nord de la France avec le bouleau, l'aulne et le noisetier.
- Les conifères, avec un rôle important des cupressacées qui sont devenues très présentes par la plantation des haies ou des arbres ornementaux. Le pin joue un rôle mineur.
- Les platanes.
- Les oléacées dont l'olivier, le frêne et le troène.
- Les chênes.

Parmi les graminées, les plus allergisantes sont :

- La phléole.
- L'ivraie.
- La dactyle.
- Le paturin.

Parmi les herbacées les plus allergisantes sont :

- Les plantains.
- L'armoise.
- Les chénopodes.