

Commune de Deuil-La Barre

Département du Val-d'Oise



Modification n°1 Plan Local d'Urbanisme



4 – Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2019

PLU mis à jour par arrêtés du 21 janvier 2020, 6 juillet 2023 et 2 septembre 2024

Modification n°1 du P.L.U. approuvée par le Conseil Municipal en date du 15 décembre 2025

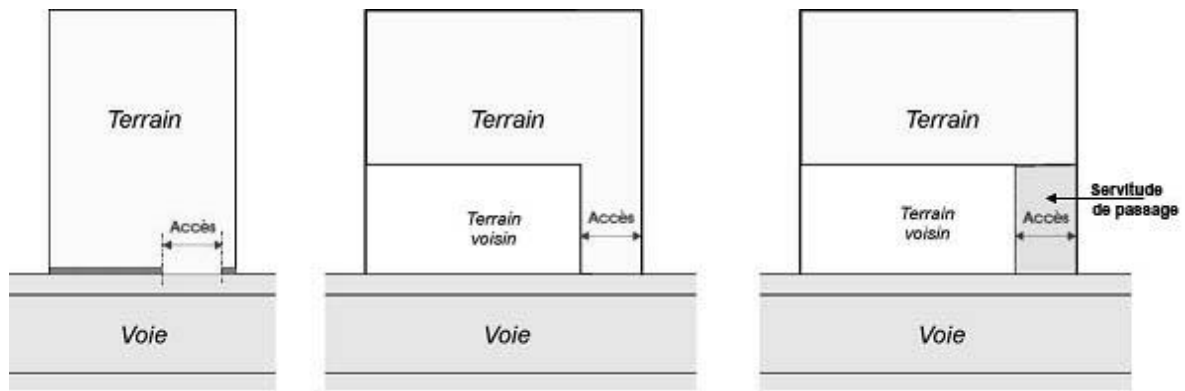
SOMMAIRE

Définitions	4
Titre 1 : Dispositions Générales	23
Article 1 - Champ d'application territoriale du plan	24
Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	24
Article 3 - Division du territoire en zones	27
Article 4 - Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics	28
Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation	28
Article 6 - Protection, risque et nuisance	29
Article 7 – Dispositions générales concernant l'application du règlement en cas de division parcellaire	31
Article 8 – Division de logement	32
Article 9 - Lignes haute tension (HTB)	32
Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines	33
Zone UCV	34
Zone UE	51
Zone UH	60
Zone UI	81
Zone UM	93
Titre 3 : Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser	111
Zone 2AU	112
Titre 4 : Dispositions Applicables aux Zones Naturelles	114
Zone N	115
Annexes	123
Annexe 1 : Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle	124
Annexe 2 : Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique	125
Annexe 3 : Collecte et traitement des ordures ménagères et assimilés	126
Annexe 4 : Liste du patrimoine bâti et végétal à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	133
Annexe 5 : Liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire	139
Annexe 6 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales	140
Annexe 7 : Carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiées par le SAGE Croult Enghien Vieille Mer	143

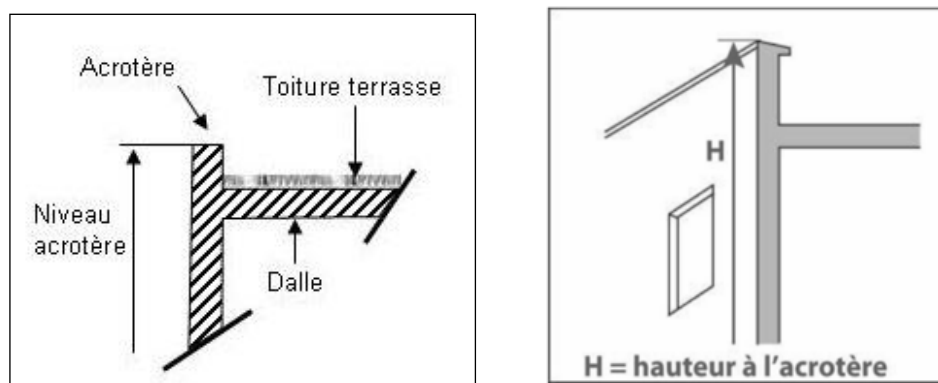
DEFINITIONS

ACCES

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

**ACROTERE**

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

**AFFOUILLEMENT**

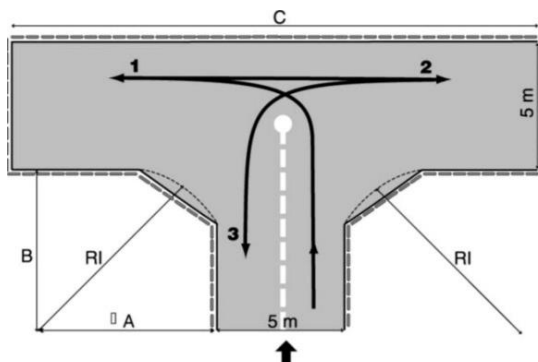
Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de matière, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

ANNEXES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Elles regroupent l'ensemble des annexes nécessaires à l'usage d'une habitation telles que les abris de jardin, les celliers, les remises, les garages,... Ces constructions doivent avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.

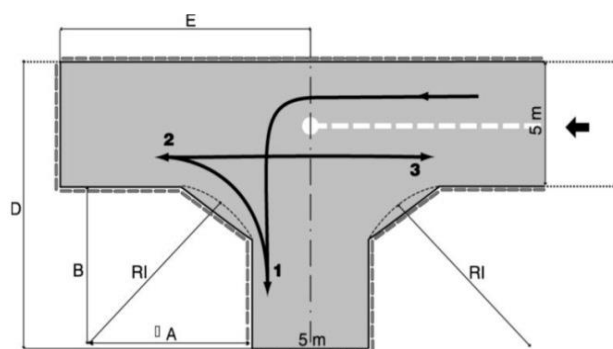
AIRES DE RETOURNEMENT

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS du Val-d'Oise et le Syndicat Emeraude préconisent leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 30 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites ci-après :



A : 7,20 m
B : 6,40 m
C : 17 m
RI : 8 m

**A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres
Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule $S = 15 / R$**



A : 7,20 m
B : 6,40 m
D : 11,75 m
E : 8,50 m
RI : 8 m

**A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres
Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule $S = 15 / R$**

S = Surface

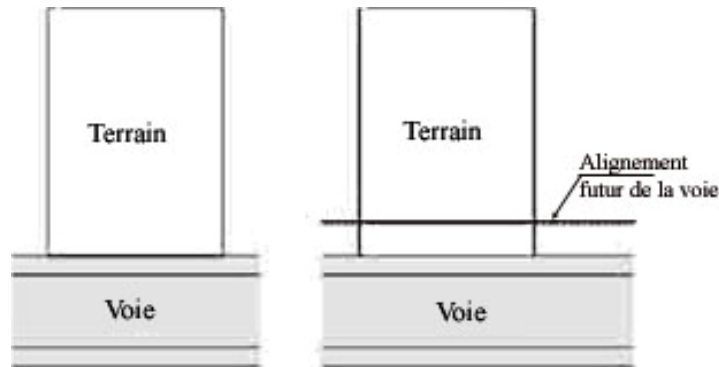
R = Rayon

AIRES DE STATIONNEMENT COLLECTIVES

Ces aires de stationnement correspondent à l'ensemble des stationnements, à l'exception de ceux d'une maison individuelle ne comprenant qu'un seul logement.

ALIGNEMENT

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



AUVENT - MARQUISE

Élément architectural en avancée d'une façade, non soutenu par des poteaux, couvrant un espace non clos. Il n'est pas soumis aux règles de prospects et d'emprise au sol.

BAIE

Une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et/ou aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension, ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, ...

Ne constitue PAS une baie :

- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe sur une partie de la porte ;
- les dispositifs à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- les jours de souffrance.

CLÔTURE

Une clôture vise à clore un terrain sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou privées ou en retrait de celles-ci, et sur les limites séparatives.

Leur aspect et hauteur sont réglementés dans l'article 4 de chaque zone.

CONSTRUCTIONS

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installation comportant ou non des fondations, d'une hauteur par rapport au terrain naturel de 40cm minimum. Ainsi par exemple, les cheminements piétons et véhicules, terrasses de moins de 40cm de hauteur ne constituent pas une construction.

DIVISION PARCELLAIRE

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

EAUX USEES

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

EAUX PLUVIALES - INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

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

L'article 8.3 du présent règlement de chaque zone demande que l'infiltration sur l'unité foncière permette l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière au regard de moyens adaptés en fonction de la nature du sous-sol. (Se référer à la définition et aux schémas de *l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle*).

L'infiltration a :

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

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

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

LES CUVES HORS-SOL

La récupération des eaux de pluie peut se faire à l'aide d'une cuve hors sol, reliée à la gouttière de votre toit.*

Généralement de dimension modeste**, ce type d'ouvrage dispose d'un volume de stockage pouvant aller de quelques centaines de litres à plusieurs m³.

L'eau de pluie est récupérée pour un usage domestique (hors consommation alimentaire).

Elle peut être utilisée à l'extérieur de votre habitation pour arroser vos plantes mais aussi à l'intérieur de votre domicile (chasse d'eau, lessivage des sols et du linge sous réserve d'un traitement adapté).



LES CUVES ENTERRÉES

À la différence des cuves extérieures, recueillir l'eau de pluie dans une cuve enterrée offre l'avantage de conserver l'harmonie visuelle de votre jardin.

Elles disposent généralement d'un volume beaucoup plus important, pouvant aller de 1 à 10 m³.

Elles peuvent être fabriquées :

- en béton (à privilégier pour les nouvelles constructions.)
- en plastique (légères et faciles d'installation)
- en fibre de verre (très légères et résistantes)



* En hiver, attention au gel ! Il vaut mieux vider ses cuves avant l'arrivée du froid.

** Attention ! Ce dispositif ne fait pas office de système de rétention des eaux pluviales.

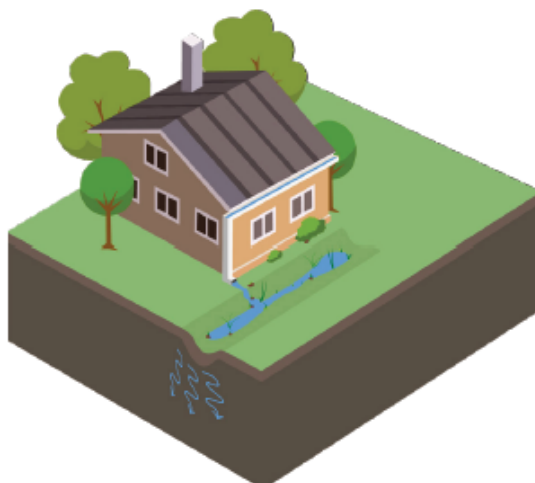
LA NOUE

Ce large fossé peu profond et végétalisé permet l'infiltration de l'eau à l'air libre.

Collectées par l'intermédiaire de canalisations ou après ruissellement sur votre terrain, les eaux pluviales s'infiltrent dans le sol avant de s'évaporer. La noue peut être facilement intégrée à un projet d'aménagement paysager.

Elle dispose de nombreux avantages :

- Ralentir l'écoulement des eaux pluviales.
- Replacer l'eau dans son environnement naturel.
- Développer la biodiversité avec l'apparition d'une flore spécifique aux zones humides.
- Dépolluer les eaux de ruissellement par un processus naturel de phytoépuration.**



LA TRANCHÉE D'INFILTRATION

Cet ouvrage de faible profondeur assure le stockage temporaire des eaux pluviales avant infiltration dans le sol.

L'eau est amenée soit par canalisations, soit par ruissellement direct.

La tranchée favorise l'infiltration grâce au matériel poreux (grave) mis en place tout autour d'un tuyau d'épandage (drain).

L'installation d'un regard de visite permet son entretien régulier en retirant tout ce qui pourrait empêcher la bonne infiltration de l'eau.

* Attention ! Les techniques d'infiltration sont déconseillées, voire interdites, sur les sols pouvant contenir du gypse.

** Phytoépuration : procédé naturel de dépollution des eaux par les plantes.

LE PUIS D'INFILTRATION

Cet ouvrage plus ou moins profond permet le stockage des eaux pluviales et leur évacuation directement dans le sol.

L'installation d'un dispositif de prétraitement avant le puits permet de retenir les déchets, les boues et autres flottants.

Particulièrement adapté sur les terrains peu perméables en surface, il est conseillé de l'installer à une distance minimum de 5 mètres de toutes constructions.

Afin d'éviter d'importants dégâts causés par les racines des arbres, il convient également d'installer ce genre de dispositifs à au moins 3 mètres de la végétation.



LE JARDIN DE PLUIE



Créer un jardin de pluie est une solution de gestion des eaux pluviales particulièrement esthétique à mettre en place sur votre terrain.*

Il s'agit d'un lit de plantes et de pierres conçu pour laisser le sol filtrer et restituer l'eau lentement par infiltration vers le sous-sol.**

Les plantes doivent être sélectionnées pour tolérer des conditions humides et sèches. Pendant la période de croissance, il est nécessaire de les arroser. Lorsque l'enracinement est suffisant, le jardin se développe et devient autonome.

Les pierres sont utilisées pour tapisser le fond du jardin de sorte à imiter le fond d'une rivière.

* Les eaux de ruissellement doivent être suffisamment éloignées des fondations de votre maison et de votre fosse septique.

** L'infiltration doit pouvoir s'effectuer en moins de deux jours.

LE BASSIN PAYSAGER INONDABLE

Facile à concevoir, cet ouvrage de rétention et d'infiltration présente un intérêt paysager intéressant en fonction des plantations choisies et peut devenir un véritable bassin d'agrément dans votre jardin.

Capable de gérer temporairement de grandes quantités d'eau de pluie, il prend deux formes différentes : sec ou en eau.

Le bassin sec se remplit à la suite de fortes précipitations alors que le bassin en eau permet de retenir l'eau par élévation de son niveau. Ces deux bassins fonctionnent selon le principe de zone tampon.*

Une fois la pluie terminée, les eaux des deux bassins s'infiltrent dans le sol ou sont évacuées vers les réseaux publics.



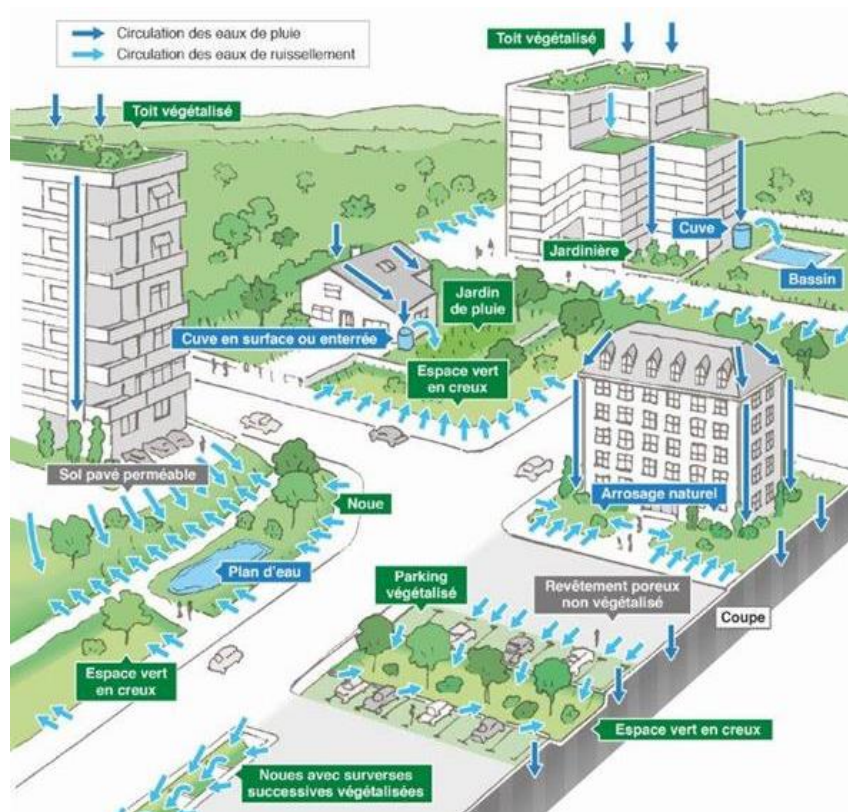
LA CUVE DE RÉTENTION

Cet ouvrage enterré permet de retenir l'eau de pluie, puis de l'évacuer dans les réseaux publics d'assainissement en maîtrisant son débit.

Particulièrement pratique lors de fortes précipitations, la cuve de rétention est une solution simple et efficace pour éviter les débordements.

Elle est très souvent équipée d'un système de filtration située à l'entrée de la cuve afin de nettoyer les eaux de pluie des potentielles pollutions drainées par le ruissellement et qui peuvent obstruer son système de régulation.

* Zone tampon : terrain ou plan d'eau utilisé pour intercepter les flux d'eau et de substances polluantes. Présentant des couverts variés (bandes enherbées, prairies permanentes, boisements, friches, etc.), elle limite le ruissellement et les pollutions diffuses.

Exemple : Habitat collectif**EDICULE TECHNIQUE**

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

EGOUT DU TOIT

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

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'une emprise désignée par le P.L.U. comme 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 (hôpital, école, voie,...), d'élargir une voie. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

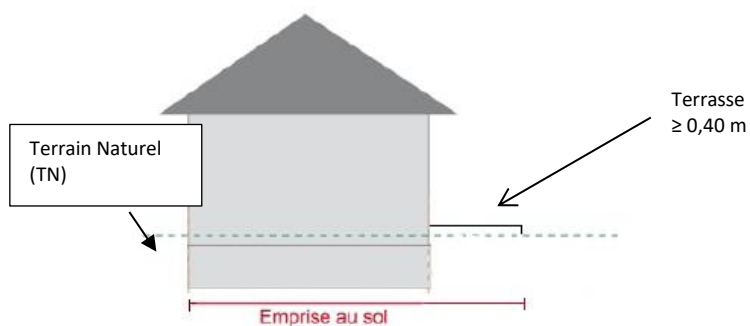
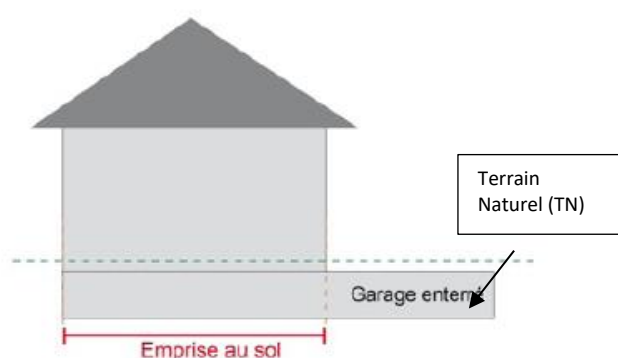
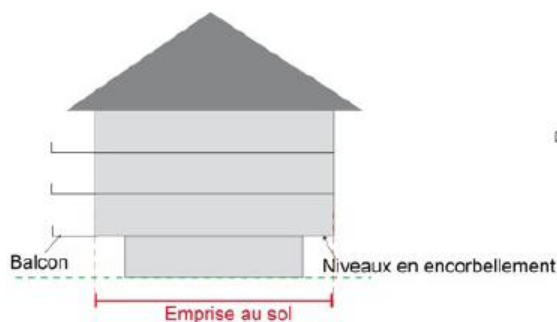
EMPRISE AU SOL

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

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

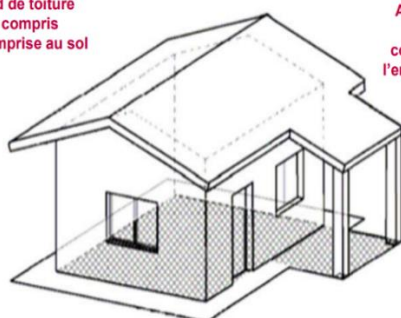
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements."

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que les sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur inférieure ou égale à 0,40 m à compter du terrain naturel.



Débord de toiture
Non compris
dans l'emprise au sol

Auvent avec
poteaux
compris dans
l'emprise au sol



L'emprise au sol correspond à la base quadrillée

EMPRISE PUBLIQUE

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

ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

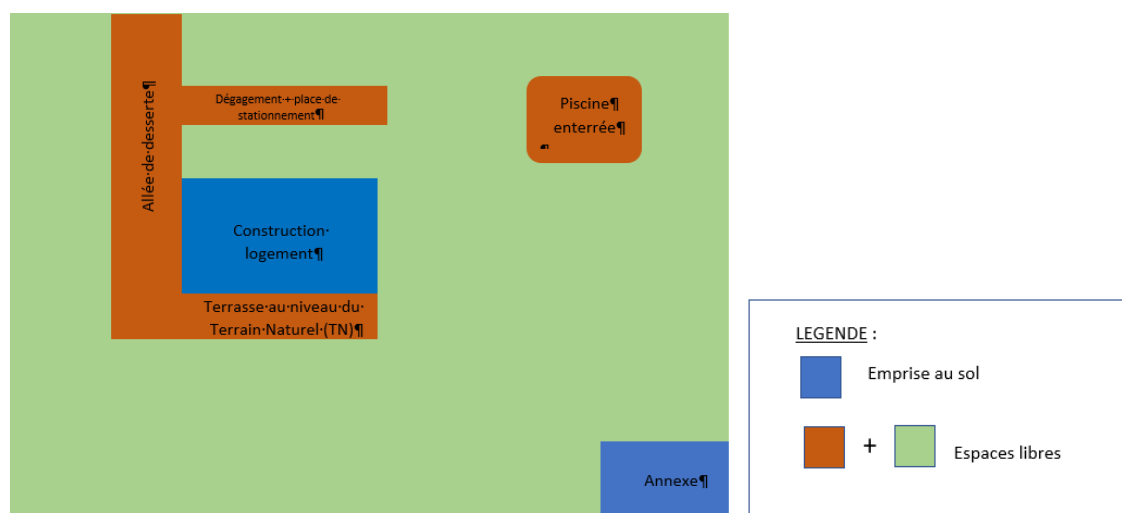
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

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

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des annexes, des terrasses comprises dans l'emprise au sol.



EXHAUSSEMENT DES SOLS

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

EXTENSION

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

FAÇADE

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

FAÎTAGE

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

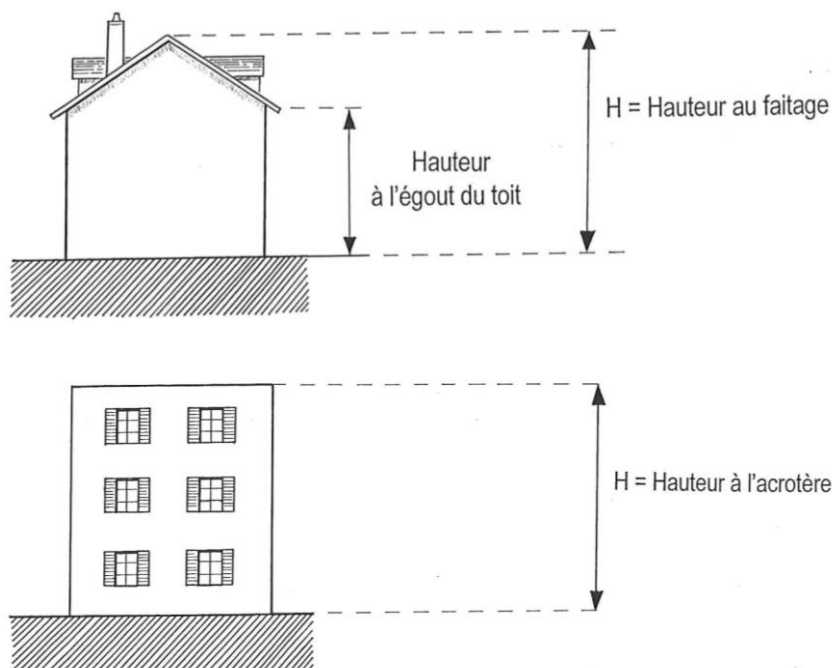
HAUTEUR

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

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

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur du toit se mesure au sommet de l'acrotère. Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

La hauteur au faîtage et au sommet de l'acrotère correspondant à la hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel au point le plus bas. Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

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

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

JOUR DE SOUFFRANCE

Les jours de souffrance sont des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues. Elles sont fixes à verre dormant et en hauteur. Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière sans vue.

L'article 677 du Code Civil précise que " *ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 dm (2,60m) au-dessus du plancher ou sol de la pièce que l'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 dm (1,90m) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs* ".

LIMITE SEPARATIVE

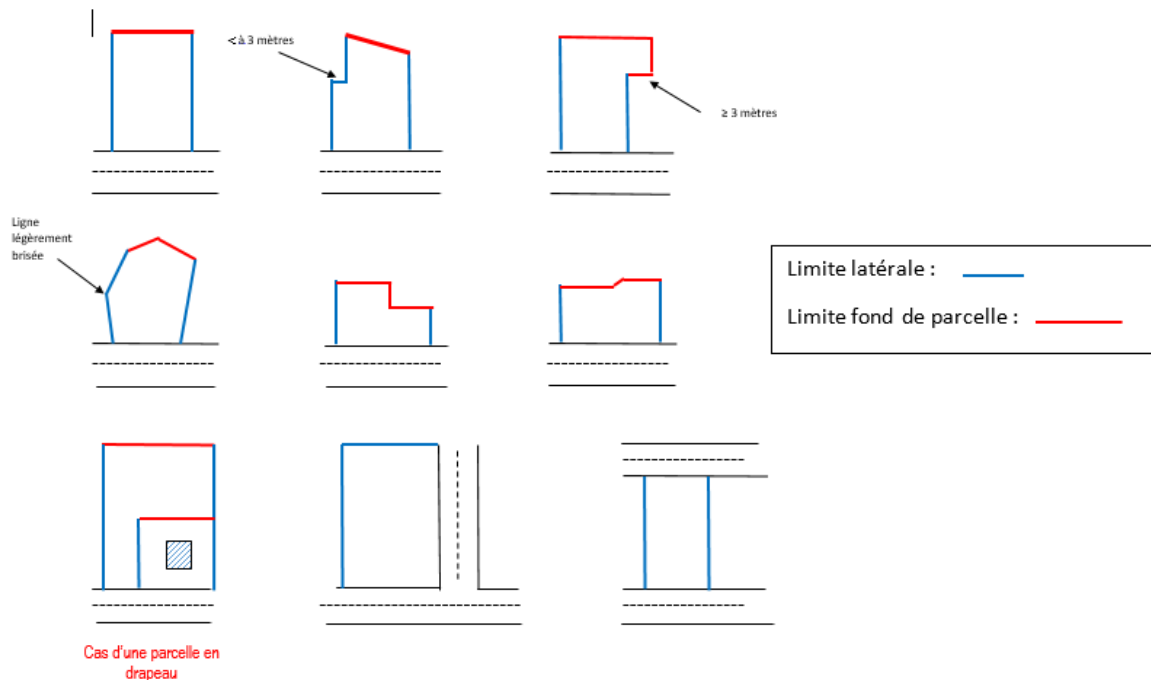
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent directement ou par prolongement sur les voies ou emprises publiques et privées, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée, soit comportant des décrochements n'excédant pas 3 mètres ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques et privées.

En cas de construction en second rang (ou parcelle en drapeau), les limites latérales et de fond de parcelles sont définies dans le schéma correspond ci-après.

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

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



MARGE DE REcul

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

PERRON

Construction extérieure, non close, formée d'un escalier et d'un palier donnant accès à un niveau supérieur au rez-de-chaussée d'un bâtiment.

PLEINE TERRE

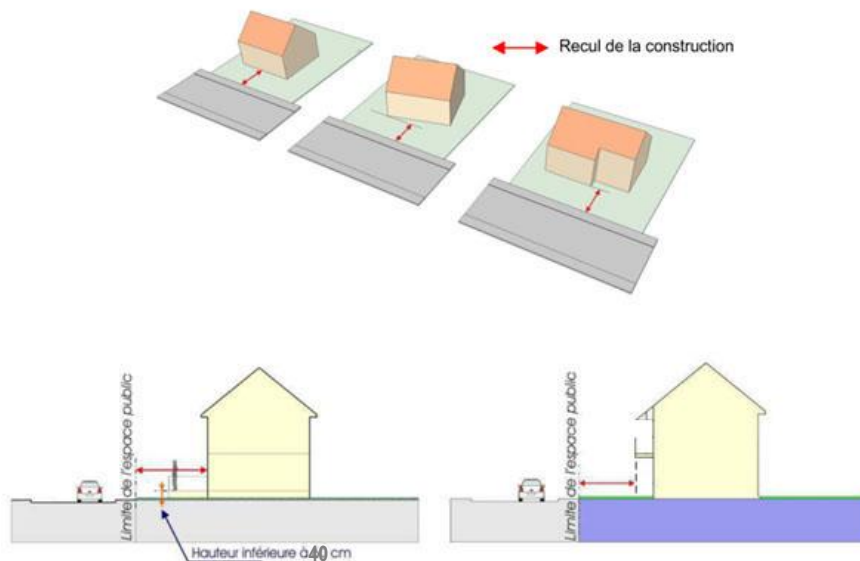
Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques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

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

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

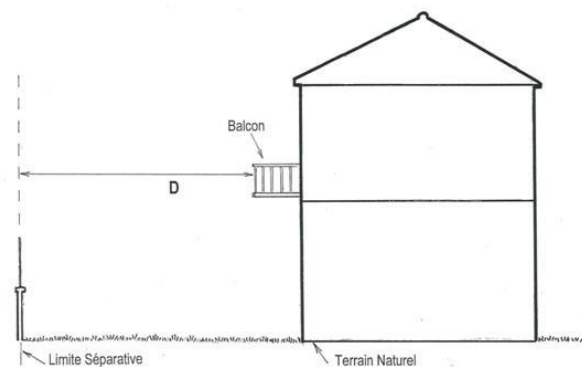
RETRAIT PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL

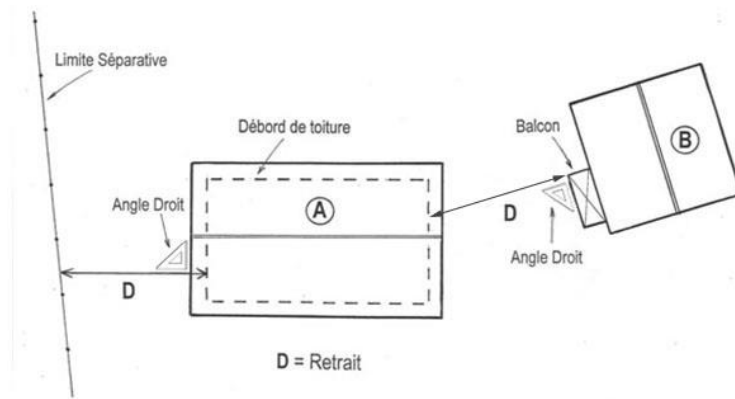
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement de la voie publique ou privée, de l'emprise publique, actuelles ou futures. Ne sont pas compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès,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

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : calcul des reculs**RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU PAR RAPPORT A UNE AUTRE CONSTRUCTION ET MODE DE CALCUL**

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

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les coursives, les balcons, les terrasses accessibles de plus de 40 cm par rapport au terrain naturel et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 40 cm au-dessus du niveau du terrain naturel. Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents et marquises, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.





SURFACE DE PLANCHER

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

« Sous réserve de l'article 1635 quater H du code général des impôts, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

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

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

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

TERRAIN NATUREL

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

VOIRIE

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

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

VOIE PUBLIQUE

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

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

VOIE PRIVEE

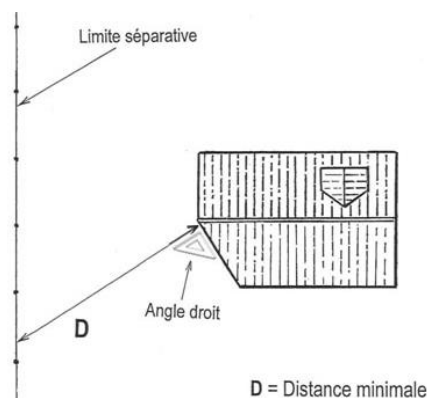
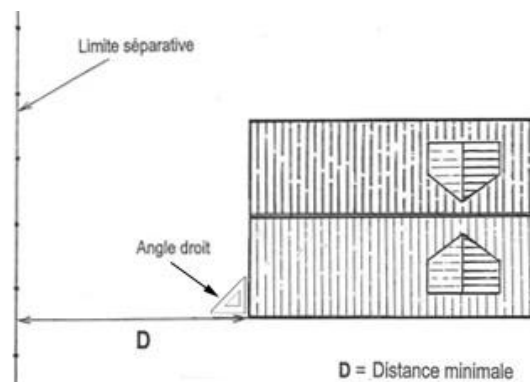
Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains ou unités foncières, et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VUE DIRECTE

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

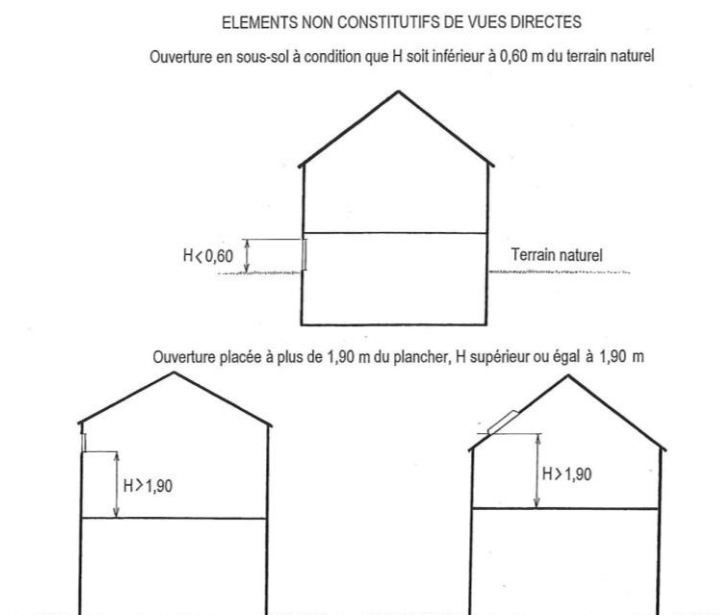
- les fenêtres et lucarnes y compris les châssis de toit situées à moins d'1,90 m de haut par rapport au plancher et à moins de 2,60 m du rez-de-chaussée;
- les portes fenêtres.
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses accessibles de plus de 40 cm de haut par rapport au terrain naturel ;

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



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

- les châssis fixes et verres translucides ;
- les jours de souffrance ;
- les ouvertures de toit situées à plus d'1,90 m de haut par rapport au plancher et à plus de 2,60m en rez-de-chaussée ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures en sous-sols à moins de 60 cm du terrain naturel.



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

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Deuil-La Barre.

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

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

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

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. "

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

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

2.2 - Le sursis à statuer

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

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

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

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

2° Les droits de préemption et de priorité respectivement prévus aux articles L. 213-1 et L. 240-1 ne peuvent être exercés ;

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

4° Les associations foncières urbaines sont créées dans les conditions prévues à l'article L. 322-3-2.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il peut également être sursis à statuer :

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

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

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

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

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

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

2.3 - Les Servitudes d'utilité publique

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

2.4 - Les Espaces boisés

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

2.5 - Emplacements réservés et servitudes

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Deuil-La Barre couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser et naturelles.

3.1 - Les zones urbaines

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

- La zone **UCV** correspond au centre ville de la commune.
- La zone **UE** accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
- La zone **UH** est une zone d'habitat à dominante collectif au caractère mixte pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.
Cette zone comprend deux sous-secteurs : **UH_a** qui correspond à l'axe de l'avenue de la Division Leclerc et de la route de Saint Denis, au secteur de la Galathée et à une partie du quartier des Presles ; **UH_b** qui correspond au secteur de la route d'Epinaux assurant la transition entre la zone UH_a et la zone pavillonnaire.
- La zone **UI** correspond à la zone d'activités économiques du Moutier.
- La zone **UM** couvre une grande partie du territoire communal correspondant aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Cette zone comprend un sous-secteur **UM_a** qui correspond à la Côte de Deuil.

3.2 - Les zones à urbaniser

La zone **2AU** couvre un espace naturel non équipé, le long de la rue Napoléon Fauveau en limite de la friche boisée du Moutier, destiné à être urbanisée.

Cette zone constitue donc une réserve foncière pour l'urbanisation future de la ville qui doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme par révision ou modification.

3.3 - Les zones naturelles

La zone N est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle regroupe les parcs et les squares communaux ainsi que les espaces boisés de la Côte de Deuil, de la Plante des Champs et du Moutier et le bassin de rétention du SIARE.

La zone comprend trois sous-secteurs :

- **Np** qui correspond aux parcs, squares communaux et à la friche boisée de la Plante des Champs au sein de l'espace urbain ;
- **Npcv** qui correspond aux parcs existants et futurs participant à la future coulée verte, à la zone naturelle du secteur du Moutier et au bassin de rétention du SIARE qui pourra accueillir un futur parc ;
- **Npe** qui correspond à un secteur du parc de la Galathée qui accueille l'équipement public d'animation Jesse Owens.

3.4 - Les terrains classés

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

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS

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

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

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

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

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

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

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

- 5.1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} octobre 2007.
- 5.2 - Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 1^{er} octobre 2007 et à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
- 5.3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- les ravalements strictement à l'identique hors périmètres bâtiments de France par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2015 ;
- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux après que leur dangerosité ait été démontrée par un expert ;
- les coupes d'arbres effectuées dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière ou par d'autres organismes publics ou privés agréés) ;
- les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.

ARTICLE 6 - PROTECTION, RISQUE ET NUISANCE

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

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

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

Seules sont autorisées des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances. L'article 1.2 de chaque zone du règlement détermine la surface de plancher maximale autorisée pour les constructions affectées à l'habitation.

Conformément à l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme, dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. Des assouplissements sont apportés dans les articles en cas d'instauration de secteurs de nouvellement urbain, au sein des articles 1.2 de chaque zone concernée.

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

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

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

La carte "*retrait-gonflement des sols argileux*", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Des préconisations sont rappelées dans l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux située dans le dossier des Annexes.

6.3 - Risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique

La carte "*remontée de la nappe phréatique*", présente en annexe 2 du présent règlement, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, etc.

6.4 - Risques mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse

La carte "*Contraintes du sol et du sous-sol*", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.

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

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

6.5 - Risques mouvement de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles

La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

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

6.6 - Risques liés aux écoulements d'eau dans un talweg

La carte du zonage du P.L.U. matérialise les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg. Dans ces secteurs, toute construction sera évitée dans la mesure du possible, sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

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

La carte du zonage du P.L.U. matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements seront évitées dans la mesure du possible sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

6.8 - Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains

La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Deuil-La Barre, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains. Une carte a été établie en 2002 localisant à l'échelle intercommunale les secteurs sur lesquels il s'avère nécessaire d'assurer une surveillance des projets en vue de la protection du gisement d'eau sulfurée. Cette carte est présente dans le dossier Annexe. A l'intérieur des zones légendées « 1 », « 2 » et « 3 », la réalisation de tous travaux susceptibles de dépasser 10 mètres de profondeur et/ou soumis à permis de construire ou déclaration préalable, ainsi que tous travaux en fouille ou forage de 2 mètres de profondeur soumis ou non à autorisation d'urbanisme doivent faire l'objet d'un avis préalable des services de la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) : aspect géotechnique et de l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Pour rappel :

- tous sondages, ouvrages souterrains ou travaux de fouille de profondeur supérieure à 10 mètres doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de la DRIEE Île-de-France au titre de l'article L411-1 du code minier ;
- en cas de sondage, de forage y compris les essais de pompage, la création de puits ou d'installation d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécutés en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines, ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau, un dossier de déclaration (rubrique 1.1.1.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement) doit être rempli et transmis au guichet unique de l'eau (DDT95).

Le service hydrologie compétent sera également consulté en amont du dépôt du projet.

Au sein de ces trois zones légendées « 1 », « 2 » et « 3 », le suivi des principales recommandations suivantes participe à une meilleure protection de la ressource thermique :

- de façon générale, le risque augmente avec la profondeur atteinte. A ce sujet, l'attention est attirée sur le surdimensionnement des investigations de sol par rapport au projet final, ce qui peut par ailleurs, entraîner d'importants surcoûts inutiles ;
- il est impératif d'empêcher toute contamination par le biais d'eaux de surface polluées (eaux de ruissellement, pollution accidentelle durant les travaux) ;
- bannir la réalisation d'ouvrages de suivi d'eau souterraine mettant durablement en relation les différentes nappes. Ces ouvrages doivent en effet être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) pour obtenir des données exploitables. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface ;
- il faut systématiquement combler immédiatement tous les sondages et tous les ouvrages abandonnés/non utilisés.

La commune de Deuil-La Barre est concernée par la zone 3.

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

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

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

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

6.10 – Enveloppes de probabilité de présence identifiée par le SAGE de zone humide

Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION PARCELLAIRE

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

Dans le cas d'une division parcellaire, la ou les constructions d'origine doivent conserver un terrain suffisant pour leur permettre de respecter l'ensemble des règles du PLU, ou si elles n'étaient pas conformes à certaines règles, en aucun cas la division ne doit aggraver la non-conformité.

Ces dispositions de l'article 7 relatives à la division parcellaire ne s'appliquent pas au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'îlot Charcot.

ARTICLE 8 – DIVISION DE LOGEMENT

Dans les zones UM, UH et UCV, la division de logements existants est autorisée sous réserve que la surface de chaque logement issu de la division soit au minimum de 45m² et que les dispositions des articles 6 (stationnement), 7.1 (accès) et 8.5 (desserte par les réseaux) de chaque zone soient respectées.

ARTICLE 9 - LIGNES HAUTE TENSION (HTB)

Pour les lignes HTB :

- Les ouvrages de transport d'électricité "HTB" sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques, ou pour des travaux de maintenance.
- Les règles de prospect et d'implantation dans les zones concernées ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité "HTB" (tension >50 kV) mentionnés dans les documents graphiques, le dossier Annexes dans la partie relative aux Servitudes et représentés sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.
- La construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension est autorisée dans les zones concernées ainsi que les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation des lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- La hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages électriques à haute et très haute tension dans les zones concernées.

Il est précisé que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des "équipements d'intérêt collectif et services publics" et entrent au sein de la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées"

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UCV

La zone UCV correspond au centre-ville de la commune.

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

- 1 - Les constructions à sous-destinations industrie, entrepôt, hébergement, autres hébergements touristiques, les nouvelles constructions à sous-destination de lieu de culte.
- 2 - Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération sont interdits.
- 5 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite au niveau des parcelles suivantes : AE 250, 267, 286, 287, 288, 291 293, 295, 354, 361, 362, 363, 397, 424, 429, 430, 435, 549, 685, 703, 709, 776, 899, 340, 967, 988, 989, 990, 899, 1227, 1228, 1194, AR 250, 251, 710, AP : 709.
Cette règle s'applique également à la nouvelle parcelle créée en cas de division foncière d'une des parcelles précitées.
- 6 - La démolition totale ou partielle des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
- 7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peuvent être interdits et sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme.

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

- 1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables. Ces affouillements et exhaussements des sols sont autorisés pour la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".
- 2 - Les constructions à destination commerce et activités de service à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

- 3- En cas de nouvelles constructions sur les parcelles visées à l'article UCV 1.1.5, les rez-de-chaussée sur rue devront obligatoirement avoir les destinations de commerce, ou d'artisanat et ou de bureaux, à l'exception des locaux strictement et limitativement nécessaires à l'habitation situés au-dessus.
- 4- Les extensions des lieux de culte existants.
- 5 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 6 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 7- La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
- 8 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle¹, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher. Un seul logement est autorisé par unité foncière. L'unité foncière déjà construite est divisible une seule fois. L'unité foncière non bâtie pourra être détachée en 2 lots à bâtir.
Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de secteurs de renouvellement urbain instaurés au titre de l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme.
- 9 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle¹, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas :
- 30% de la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est supérieure ou égale à 100 m² ;
 - 40% la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est inférieure à 100 m².
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de secteurs de renouvellement urbain instaurés au titre de l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme.
- 10- En cas de nouveau projet sur une unité foncière contiguë d'un élément du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage, ce projet devra prendre en considération ce patrimoine à conserver.
- 11 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité. Des préconisations sont rappelées dans l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux située dans le dossier des Annexes.
- 12 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.

¹ Se référer à carte présentée en annexe 1 du présent règlement

Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée et produite au dossier afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.

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

- 13 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg. Dans ces secteurs, toute construction sera, si possible, évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.
- 14 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- 15 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et/ou identifiés par le zonage du PEB, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- 16 - Les constructions à destination équipement d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 17 - Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de réaliser des travaux de maintenance, de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.
Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité rentrent dans la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".
- 18 - Concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante répertoriés dans la base de données BASIAS, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.
- 19 - Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement.

ARTICLE UCV.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1 - A partir de 10 logements, tout programme de logements collectifs ou individuels devra comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. Ainsi, les opérations d'un total de 10 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 35% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.
- 2 - Les constructions neuves et les divisions de constructions existantes sont concernées par le paragraphe précédent.

Les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UCV.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UCV.3.1. Emprise au sol

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.
- 2 - Un dépassement d'emprise de 20% maximum est autorisé pour les commerces situés en rez-de-chaussée. Cette emprise supplémentaire sera réalisée préférentiellement à l'arrière du bâtiment lorsque la configuration du terrain ou des lieux le permet et ne devra pas déroger au respect des autres règles.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

UCV.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage. Seules les toitures à pentes sont autorisées.
- 3 - En cas de commerce en rez-de-chaussée, la hauteur de la façade en rez-de-chaussée pourra être portée à 3,50 mètres maximum. Dans ce cas, la hauteur de la construction est portée maximum à : 9,50 mètres à l'égout du toit et 13,50 mètres au faîtage.
- 4 - La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 3 mètres.
- 5 - Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édicule technique peuvent dépasser le volume du toit.
- 6 - La hauteur et le type de toiture ne sont pas réglementés pour les constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

- 1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques actuelles ou futures.

- 2 - Dans le cas d'ensemble bâti cohérent et afin de préserver des paysages urbains particuliers, des marges de recul spécifiques peuvent être imposées. Ces marges de recul sont alors repérées au plan de zonage.
- 3 - Pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, l'implantation de la nouvelle construction pourra être réalisée en tout ou partie avec le même retrait que celui de la construction voisine. Dans ce cas, c'est la clotûre qui servira d'alignement sur rue afin de préserver la continuité du front bâti.
- 4 - Sur la voie et/ou emprise publique ou la voie privée peuvent être admis dans la hauteur de la verticale de la façade :
 - des retraits ponctuels lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
 - des parties très limitées de construction en débord de 0,60 mètres maximum, sur le domaine public, situées à 3,50 mètres au moins du niveau du trottoir.Tous débords, saillies et encorbellement sur le domaine public devront respecter le règlement de voirie en vigueur.
- 5 - Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions dans la marge de recul dessinée sur le plan de zonage, mais sans toutefois se situer dans la bande des 3 mètres par rapport à l'alignement. Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul dessinée sur le plan de zonage, les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions sans qu'il y ait une distance minimale par rapport à l'alignement.
- 6 - L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article UCV3.3, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ce cas, c'est la clotûre qui servira d'alignement sur rue afin de préserver la continuité du front bâti.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique. Cette règle ne s'applique pas aux sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.
- 8 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

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

- 1 - Les bâtiments, dont la façade est sur rue, doivent être implantés sur les limites séparatives latérales.
- 2 - La partie de la construction située en arrière de la façade sur rue ainsi que les autres constructions à l'arrière du bâtiment sur rue peuvent être implantées soit :
 - d'une limite séparative latérale à l'autre ;
 - sur l'une des limites séparatives latérales ;
 - en retrait.
- 3 - Le retrait sera au moins égal à :
 - une distance minimale de 6 mètres, en tout point de la construction, par rapport à la limite séparative latérale si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du terrain naturel ;

- une distance minimum de 3 mètres, en tout point de la construction ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du terrain naturel, par rapport à la limite séparative latérale s'ils :
 - o sont aveugles ;
 - o ne comportent pas des vue directe ;
 - o ne comportent qu'un escalier extérieur.
- 4 - Les constructions doivent respecter, vis à vis des limites séparatives de fond de terrain, les mêmes retraits qu'en limites séparatives latérales.
- 5 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article UCV 3.4, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, à condition de ne pas créer de vues directes.
- 6- Pour les constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas le retrait de 6 mètres et dont les façades comportent déjà des ouvertures au rez-de-chaussée, l'agrandissement ou la création de nouvelles fenêtres ou portes fenêtres sera autorisé, uniquement à rez-de-chaussée. La création de baies vitrées (plus grande qu'une porte-fenêtre) est interdite.
- 7 - Les piscines, jacuzzi et saunas ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives, tous rebords inclus.
- 8 - Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres peuvent s'implanter ou non sur les limites séparatives dans la limite de 40 m² d'emprise au total sur l'unité foncière.
- 9 - Les terrasses pourront s'implanter sur les limites séparatives avec pare vue. Les pare vues ne seront pas nécessaires pour les terrasses d'une hauteur inférieure à 40 cm du terrain naturel, qui ne sont pas implantées en limite séparative.
- 10 - Dans tous les cas, les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.
- 11 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.
- 12 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

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

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, terrasses de plus de 40 cm de hauteur par rapport au terrain naturel et balcons compris, soit au moins égale à :
 - une distance minimale de 12 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des vues directes ;

- une distance minimale de 4 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de vue directe, ou si ces façades ne comportent que des vues indirectes ou sont aveugles.
- 2 Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.
- 4 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

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

- 1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,... Ils ne devront pas porter atteinte aux éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour tout élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Pour ces travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire. Ils pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public.
- 3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon la disposition suivante :
 - la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade.
 - la pose de panneaux solaires au sol est possible mais les dispositifs ne doivent pas être visibles du domaine public.
- 4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 5- Conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), les projets devront rester attentif à l'intégration de ces énergies renouvelables, à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique.
- 6- Tout dispositif de chauffage ou de rafraîchissement (PAC, climatiseur...) devra être implanté à au moins 3 mètres de la limite séparative et être équipé d'un piège à son intégré harmonieusement à la construction.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

ARTICLE UCV.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE

ET PAYSAGERE

UCV.4.1. Dispositions générales

- 1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).
- 3 - Les constructions devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
- 3 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UCV.4.2. Composition des constructions

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les enduits doivent être de tonalité neutre, grège, ton beige.
- 5 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
- 6 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.
- 7 - En cas de travaux sur le bâti existant, et notamment lors des ravalements de façade et des isolations par l'extérieur, les parements en pierre, en briques, les modénatures et motifs divers doivent être maintenus ou restitués.
- 8 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public ou au sol. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

UCV.4.3. Volumes

- 1 - Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

UCV.4.4. Toitures

- 1 - La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Seules les toitures à une ou plusieurs pentes sont autorisées.
- 2 - Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, et autres édifices techniques (...), doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la toiture de la construction.
- 3 - Pour les constructions, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être de la tuile plate ou mécanique, de l'ardoise et/ou du zinc. Dans le cas de véranda, les toitures en verre et en aluminium sont autorisées.
- 4 - Le bac acier est interdit.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UCV.4.5. Annexes

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

UCV.4.6. Clôtures

- 1 - Tout terrain doit être obligatoirement clôturé sur l'ensemble de ses limites.
- 2 - En bordure de voie ou d'emprise publique, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement, à l'exception de la zone tampon de l'article UCV 7.1.5.
- 3 - Clôture sur voie ou le long de l'emprise publique :
 - La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.
 - Elle sera constituée d'un mur bahut haut de 80 cm maximum et enduit d'une seule teinte. Ce mur bahut devra être surmonté d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non. Le barreaudage vertical est à privilégier. Le festonnage est autorisé à condition de conserver un espace de 30cm entre le muret et le bas du festonnage, et 30cm entre le haut du festonnage et l'extrémité du barreaudage.
 - Le muret et son dispositif pourra être doublé d'une haie végétale.
 - Le portail et les portillons peuvent être pleins.

- En cas de présence de coffrets de concessionnaires qui ne peuvent être déplacés, la maçonnerie du muret peut déroger très ponctuellement autour des coffrets mais uniquement dans le cadre de rénovations de clôtures existantes et non dans le cas de nouvelle construction et donc de création de clôtures.
- Les murs pleins et les grillages (au-dessus ou non du mur bahut) sont interdits.

4- Les clôtures en limites séparatives :

- La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.
- Elles seront constituées soit :
 - o d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
 - o d'un grillage rigide complété d'un dispositif occultant en latte en bois
 - o d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non, doublé ou non d'une haie vive ;
 - o d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur ou de panneaux en aluminium.

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

- 5 - En limite du domaine ferroviaire, la clôture peut être constituée d'un mur plein qui devra être enduit des deux côtés. La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2,50 mètres ;
- 6 - La tôle ondulée et les plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.
- 7 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante régulièrement édifiée, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.
- 8 - Dans le cadre de clôtures existantes et régulièrement édifiées, avant la date d'approbation du présent document, il peut être dérogé très ponctuellement aux règles d'implantation si des contraintes techniques motivées le justifient.
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

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

- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés dans la mesure du possible.

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

UCV.5.1. Traitement des espaces libres

- 1 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 60 cm minimum avec une végétation adaptée à la profondeur de la terre, qui permettra une pérennité de la végétation.
- 2 - La marge de recul, relative à l'article UCV.3.3, doit être végétalisée à l'exception des places de stationnement et de l'accès à la construction.
- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent règlement.
- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes.

UCV.5.2. Espaces verts

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins 70% des espaces libres et sera conservée en pleine terre.
Il sera exigé un arbre par tranche de ~~150 m²~~ 100 m² d'espace vert. Un arbre supplémentaire devra être planté pour toute tranche entamée.

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

Pour les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des éléments végétaux identifiés ;
- la coupe ou l'abattage d'un élément végétal identifié peuvent être autorisés pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente.

Pour les aires de stationnement comprenant au moins 4 places, un arbre à haute tige devra être prévu par tranche de 4 places stationnement. Toute tranche entamée doit comprendre un arbre.

- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, aux équipements sportifs.

ARTICLE UCV.6 - STATIONNEMENT

UCV.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places commandées pour les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que le nombre de places de stationnement directement accessible est au moins égal au nombre de logements.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum
- largeur : 2,5 mètres minimum ou 2,40 mètres uniquement au niveau des poteaux
- dégagement pour les aires de stationnement collectives : 5 mètres minimum

Les dimensions minimales à respecter pour les places PRM sont les suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum,
- largeur : 3,30 mètres minimum,
- dégagement pour les aires de stationnement collectives : 5 mètres minimum:

Il est exigé :

	Normes de stationnement dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare	Normes de stationnement en dehors du périmètre de 500 mètres autour de la gare
Construction à destination d'habitation	1 place de stationnement par logement	▪ 1,5 place de stationnement par logement individuel ; ▪ 1 place de stationnement par logement collectif jusqu'au T2 ; ▪ 1,5 place de stationnement par logement collectif à partir du T3.
pour les constructions à destination d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat	0,5 place de stationnement par logement	1 place par logement
pour les constructions à destination autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher	il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
pour les constructions à destination commerce et activités de service	1 place de stationnement à partir de 150 m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire	
pour les constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administration publique et assimilées , locaux techniques et	la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.	

industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs	
pour les salles d'art et de spectacle, autres équipements recevant du public et les extensions des lieux de culte	1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher

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

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

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

En cas de division d'une construction existante à usage d'habitation afin d'y créer un ou plusieurs logements supplémentaires, les règles de stationnement relatives aux constructions à destination d'habitation ou d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat énoncées dans le présent article s'appliquent.

UCV.6.2. Places de stationnement pour les vélos

Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos

- pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	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	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

- Pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

- Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments existant à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R 113-14 du CCH)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30/06/2022 (pour l'application du II du R113-14)(pour la copropriété en application du I du R 113-14 du CCH)

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50m² au minimum, hors espace de dégagement.

En cas de division d'une construction existante à usage d'habitation afin d'y créer un ou plusieurs logements supplémentaires, les règles de stationnement relatives aux constructions à destination d'habitation énoncées dans le présent article s'appliquent.

En cas de changement de destination, les règles de stationnement énoncées dans le présent article s'appliquent.

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

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

UCV.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres s'il dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.
- 3 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 4 - Entre l'alignement et le portail d'accès à une construction à usage d'habitation de plus de 5 logements, doit exister, lorsque cela est techniquement possible, une zone tampon d'une profondeur de 5 mètres, permettant à un véhicule de ne pas entraver la circulation des flux piétons et des véhicules.

UCV.7.2. Voirie

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

ARTICLE UCV.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UCV.8.1. Alimentation en eau potable

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

UCV.8.2. Assainissement

Quel que soit le type du réseau d'assainissement public (séparatif ou unitaire) desservant l'unité foncière, le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales en mode séparatif. Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :

- l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

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

UCV.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ou du SIARE.

Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration des eaux usées même prétraitées, est strictement interdite.

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

UCV.8.4. Assainissement des eaux pluviales

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

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées 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 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible et les risques géotechniques. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour

les parcelles où la présence de gypse est confirmée (conformément au point 9 de l'article UCV.1.2 qui demande une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse), l'infiltration par puisard est interdite.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

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

UCV.8.5. Autres réseaux

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

UCV.8.6. Déchets urbains

- 1- Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 3 du présent règlement et au règlement du Syndicat Emeraude).
Pour les constructions comprenant plusieurs destinations, et notamment des habitations, le bâtiment devra disposer d'un local de stockage des déchets de ces autres destinations indépendant du local de stockage des déchets des habitations. Ce local devra être obligatoirement au rez-de-chaussée, directement accessible et posséder un accès direct sur le domaine public.
- 3 - Pour toute nouvelle construction, à partir de 5 logements, et en cas de marge de recul ou de retrait, un espace sur l'unité foncière et en limite avec la voirie devra être prévu pour permettre le placement des encombrants et des containers d'ordure ménagère, les jours de collecte uniquement. Les dimensions de cet espace devront être définies avec le Syndicat Emeraude, en fonction du nombre et de la typologie des logements. Son accès devra être laissé au collecteur.
- 3 - Il est demandé la création d'un local destiné à stocker les encombrants d'une surface de plancher de 5 m² minimum au sein d'une construction à usage d'habitation à partir de 5 logements, afin d'éviter le dépôt sauvage de déchets encombrants sur l'espace public. Ce local permettra d'accueillir les grands cartons et les objets encombrants avant leur ramassage.
- 4 - A partir de 50 logements, les bornes d'apport volontaires sont obligatoires. Elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone UE est destinée aux installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

- 1 - Les constructions à destination d'habitation excepté celles indiquées à l'article UE.1.2.
- 2 - Les constructions à destination de commerces et d'activités de services.
- 3 - Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- 4 - Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 5 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - La démolition totale ou partielle des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
- 7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peuvent être interdits et sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme.

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

- 1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables. Ces affouillements et exhaussements des sols sont autorisés pour la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".
- 2 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
- 3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles soient nécessaires aux équipements publics ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

- 4 - En cas de nouveau projet sur une unité foncière contiguë d'un élément du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage, ce projet devra prendre en considération ce patrimoine à conserver.
- 5 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité. Des préconisations sont rappelées dans l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux située dans le dossier des Annexes.
- 6 - La carte "remontée de la nappe phréatique"¹ matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, etc.
Dans les secteurs concernés par la nappe sub-affleurante, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
- 7 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.
Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée et produite au dossier afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
Dans le cas où la présence de gypse serait avérée, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
- 8 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur effectue une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et qu'il prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.
De plus, dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés.
- 9 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg.
Dans ces secteurs, toute construction sera, si possible, évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.
- 10 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- 11 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports

¹ Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

terrestres, et/ou identifiés par le zonage du PEB, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- 12 - Concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante répertoriés dans la base de données BASIAS, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.
- 13- Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement.
- 14- Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de réaliser des travaux de maintenance, de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.
Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité rentrent dans la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".

ARTICLE UE.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE.3.1. Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UE.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 15 mètres.
- 3- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

- 1 - Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques actuelles ou futures.

- 2 - Sur la voie et/ou emprise publique ou la voie privée peuvent être admis dans la hauteur de la verticale de la façade :
- des retraits ponctuels lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
 - des parties très limitées de construction en débord de 0,60 mètres maximum, sur le domaine public, situées à 3,50 mètres au moins du niveau du trottoir.
- Tous débords, saillies et encorbellement sur le domaine public devront respecter le règlement de voirie en vigueur.
- 3 - Les constructions nouvelles et extensions ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres du rail de la voie ferrée la plus proche.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique. De plus, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

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

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Lors de projet de réhabilitation ou de mise en conformité des bâtiments publics, 10% des sols imperméabilisés devront être désimperméabilisés. Une étude est recommandée pour définir les actions de désimperméabilisation à réaliser sur le site de projet.

Conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), les projets devront rester attentif à l'intégration de ces énergies renouvelables, à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique.

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

UE.4.1. Dispositions générales

- 1 - L'architecture est une expression de la culture.
- La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

- 2 - Les constructions, installations ou ouvrages, visibles ou non de la voie et/ou emprise publique, ne devront pas, par leur situation, leur volume, leur aspect, leur rythme et leur couleur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
- 3 - Les constructions devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique. Enfin, les matériaux de construction naturels et performants seront privilégiés.

UE.4.2. Composition des constructions

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Exceptionnellement, il pourra être dérogé à cet article.
- 2 - L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts sera interdit.
- 3 - Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, paraboles et boîtiers de climatisation devront être traités de façon à limiter leur impact visuel.
- 4 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public ou au sol. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

UE.4.3. Volumes

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UE.4.4. Toitures

Il n'est pas fixé de règle particulière.

UE.4.5. Annexes

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

UE.4.6. Clôtures

En cas de clôtures, elles seront édifiées en fonction de la nature de l'équipement d'intérêt collectif.

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

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

UE.5.1. Traitement des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent document.

Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes.

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

UE.5.2. Espaces verts

Dans la mesure du possible, la protection des plantations existantes devra être assurée. De même le maintien ou la création d'espaces de pleine terre est à favoriser.

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

ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT

UE.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Lors de toutes opérations de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Les opérations de réhabilitation doivent recevoir des places de stationnement compatibles avec les équipements projetés.

En cas d'extension d'une construction existante, de nouvelles places de stationnement, correspondant aux nouveaux besoins liés à cette extension, seront créées.

Il est recommandé à ce que les surfaces dédiées au stationnement soient perméables.

UE.6.2. Places de stationnement pour les vélos

Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos

- pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

- Pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50m² au minimum, hors espace de dégagement.

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

UE.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.
- 2 - Se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude.

UE.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE.8.1. Alimentation en eau potable

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

UE.8.2. Assainissement

Quel que soit le type du réseau d'assainissement public (séparatif ou unitaire) desservant l'unité foncière, le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales en mode séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :

- l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

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

UE.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ou du SIARE.

Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration des eaux usées même prétraitées, est strictement interdite.

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

UE.8.4. Assainissement des eaux pluviales

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

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées 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 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible et les risques géotechniques. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée (conformément au point 9 de l'article UE.1.2 qui demande une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse), l'infiltration par puisard est interdite.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

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

UE.8.5. Autres réseaux

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

UE.8.6. Déchets urbains

- 1 - Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets.
(Se référer à l'annexe 3 du présent règlement et au règlement du Syndicat Emeraude).
- 3 - Dans le cas de bornes d'apport volontaire - BAV - elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH est une zone d'habitat à dominante collectif au caractère mixte pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.

La zone comprend deux sous-secteurs :

- *UHa qui correspond à l'axe de l'avenue de la Division Leclerc et de la route de Saint Denis, au secteur de la Galathée et à une partie du quartier des Presles ;*
- *UHb qui correspond au secteur de la route d'Epinay assurant la transition entre la zone UHa et la zone pavillonnaire.*

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

- 1 - Les constructions à sous-destinations industrie, entrepôt, hébergement, autres hébergements touristiques, les nouvelles constructions à sous-destination de lieu de culte.
- 2 - Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération.
- 5 - La démolition totale ou partielle des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
- 6- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peuvent être interdits et sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme.
- 7 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite au niveau des parcelles suivantes : AD : 56, 67, 69, 98, 99, 100, 101, 104, 105, 107, 197, 575, 1199, 1244, 1264, AE : 409, 688, AL : 143, 144, 145, 457, 501, 548, 735, 739, 740, 742, 743, 776, 795, 803, 805, 807, 810, 821, 870, 871, 872, AP : 110, 111, 113, 147, 139, 146, 149, 153, 159, 387, 389, 390, 391, 392, 410, 411, 413, 414, 502, 575, 593, 680, 681, 688, AR : 120, 410, AS : 595, 596.
Cette règle s'applique également à la nouvelle parcelle créée en cas de division foncière d'une des parcelles précitée.

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

- 1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables. Ces affouillements et exhaussements des sols sont autorisés pour la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".
- 2 - Les constructions à destination commerce et activité de service à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - En cas de nouvelles constructions sur les parcelles visées à l'article UH 1.1.7, les rez-de-chaussée sur rue devront obligatoirement avoir les destinations de commerce, artisanat et bureaux à l'exception des locaux strictement et limitativement nécessaire à l'habitation situés au-dessus.
- 4 - Les extensions des lieux de culte existants.
- 5 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 6 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 7 - La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
- 8 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle¹, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher. Un seul logement est autorisé par unité foncière. L'unité foncière déjà construite est divisible une seule fois. L'unité foncière non bâtie pourra être détachée en 2 lots à bâtir. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de secteurs de renouvellement urbain instaurés au titre de l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme.
- 9 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle¹, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas :
 - 30% de la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est supérieure ou égale à 100 m² ;
 - 40% la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est inférieure à 100 m².Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de secteurs de renouvellement urbain instaurés au titre de l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme.
- 10 - En cas de nouveau projet sur une unité foncière contiguë d'un élément du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage, ce projet devra prendre en considération ce patrimoine à conserver.

¹ Se référer à carte présentée en annexe 1 du présent règlement

- 11 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité. Des préconisations sont rappelées dans l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux située dans le dossier des Annexes.
- 12 - La carte "remontée de la nappe phréatique"¹ matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, etc.
Dans les secteurs concernés par la nappe sub-affleurante, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
- 13 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.
Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée et produite au dossier afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
Dans le cas où la présence de gypse serait avérée, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
- 14 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur effectue une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et qu'il prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.
De plus, dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés.
- 15 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg.
Dans ces secteurs, toute construction sera, si possible, évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.
- 16 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupirax et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- 17 - La carte "Périmètre de Protection du gisement d'eau sulfurée", présente dans le dossier des Annexes, matérialise plusieurs zones dont la zone 3 concerne une partie du territoire deuillois.
A l'intérieur des zones légendées « 1 », « 2 » et « 3 », la réalisation de tous travaux susceptibles de dépasser 10 mètres de profondeur et/ou soumis à permis de construire ou déclaration préalable, ainsi que tous travaux en fouille ou forage de 2 mètres de profondeur soumis ou non à autorisation d'urbanisme doivent faire l'objet d'un avis préalable des services de la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de

¹ Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

l'Environnement et de l'Energie) : aspect géotechnique et de l'ARS (Agence Régionale de Santé). Le service hydrologie compétent sera également consulté en amont du dépôt du projet.

- 18 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et/ou identifiés par le zonage du PEB, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- 19 - Les constructions à destination équipement d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 20 - Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.
Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité rentrent dans la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".
- 21 - Concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante répertoriés dans la base de données BASIAS, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.
- 22- Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement.

ARTICLE UH.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1 - A partir de 10 logements, tout programme de logements collectifs ou individuels, devra comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. Ainsi, les opérations d'un total de 10 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 35% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.
Dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'îlot Charcot inscrit au plan de zonage, le taux est de 40%. Ce taux est à respecter sur la globalité des opérations comprises dans le périmètre de l'OAP, et non projet par projet.
De la même manière, le taux de 40% à respecter dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Poste inscrite sur le plan de zonage s'entend sur la globalité des opérations de cette OAP, et non projet par projet.
- 2 - Les constructions neuves et les divisions de constructions existantes sont concernées par le paragraphe précédent.
Les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UH.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UH.3.1. Emprise au sol

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Dans le sous secteur UHa :

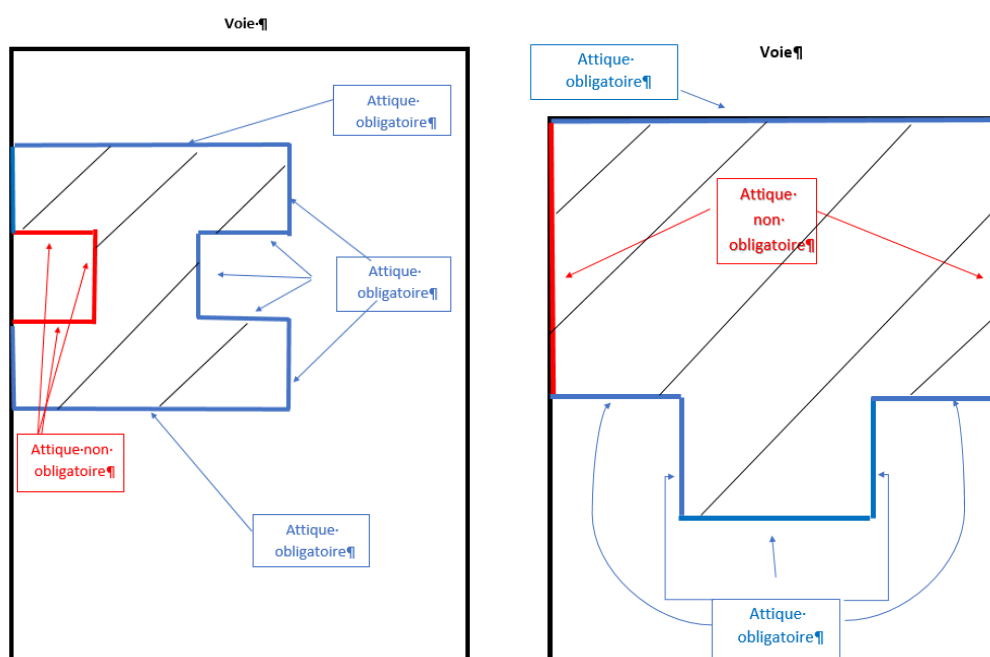
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 55% de la superficie du terrain.

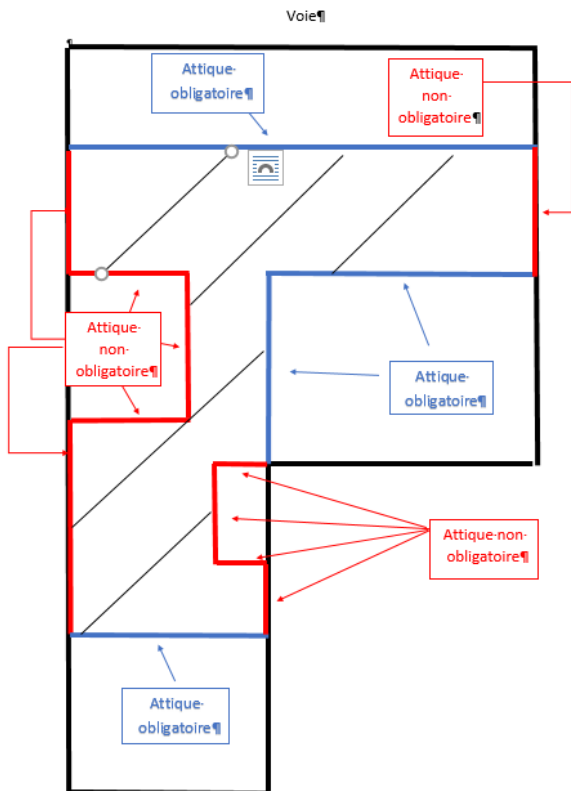
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

UH.3.2. Hauteur des constructions

A- Dans les zones UH et UHa, hors UHb :

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 15 mètres, soit R+3+attique au maximum. En cas d'attique, celle-ci devra être obligatoirement en retrait d'au moins 3 mètres de l'ensemble des façades, à l'exception des pignons.
Aucun attique ne sera imposé sur les parties de bâtiments accueillant du logement social.
L'attique ne sera pas obligatoire pour les façades situées en cœur d'îlot, conformément aux schémas ci-dessous.





Ces dispositions relatives à la hauteur en mètres et aux attiques ne s'appliquent pas au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'îlot Charcot retranscrit sur le plan de zonage où la hauteur totale des constructions ne peut excéder 21 mètres et où aucun attique n'est imposé. Cette hauteur est augmentée à 22 mètres pour les constructions qui seront situées place Foch et à l'angle de la rue du Professeur Picard, dans le cas de commerces ou locaux d'activité à rez-de-chaussée.

La disposition relative aux attiques ne s'appliquent pas au périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'îlot Poste Commissariat où, dans le cas de toiture à pente et de commerces ou locaux d'activité à rez-de-chaussée, la hauteur maximale ne peut excéder 16 mètres.

- 3 - La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 3 mètres.
- 4 - Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édifice technique peuvent dépasser le volume du toit.
- 5 - L'extension d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.
- 6 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs., sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

B- Dans le sous secteur UHb :

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 15 mètres.
- 3 - Au-delà de la bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 10 mètres.
- 4 - La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 3 mètres.
- 5 - Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édifice technique peuvent dépasser le volume du toit.
- 6 - La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs., sous secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

- 1 - Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques actuelles ou futures. En cas de marge de recul repérée au plan de zonage, les constructions devront respecter au minimum cette marge.
- 2 - Dans le cas d'ensemble bâti cohérent et afin de préserver des paysages urbains particuliers des marges de recul spécifiques peuvent être imposées. Elles sont alors repérées au plan de zonage.
- 3 - En cas de parcelle située le long d'une voie ferrée, les constructions à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres de la limite de propriété située le long de la voie ferrée.
Sur l'OAP de l'ilot Charcot, les constructions nouvelles et extensions à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres du rail de la voie ferrée la plus proche.
- 3 - Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions dans la marge de recul dessinée sur le plan de zonage, mais sans toutefois se situer dans la bande des 3 mètres par rapport à l'alignement.

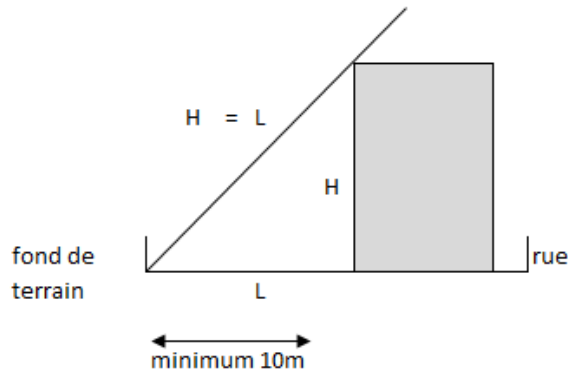
Dans le cas d'une construction existante implantée dans la marge de recul dessinée sur le plan de zonage par rapport à l'alignement, les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions sans qu'il y ait une distance minimale par rapport à l'alignement.

- 5- Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.
- 6- L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article UH 3.3, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.

- 7 - Dans les OAP l'implantation peut être définie sur le plan de secteur et ce sont celles-ci qu'il conviendra de respecter. Dans l'OAP de l'îlot Charcot, côté place Foch, un retrait par rapport à l'alignement mentionné sur le plan de secteur sera accepté.
- 8- Cet article ne s'applique pas aux sous-destinations suivantes locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale, les salles d'art et de spectacle, les établissements sportifs, et aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique
- 9 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

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

- 1 - Toute construction peut s'implanter soit :
 - d'une limite séparative latérale à l'autre ;
 - sur l'une des limites séparatives latérales ;
 - en retrait.
- 2 - Le retrait sera au moins égal à :
 - une distance minimale de 7 mètres, en tout point de la construction, par rapport à la limite séparative latérale si la façade comporte des vues directes, ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du terrain naturel. Pour l'OAP de l'îlot Charcot :
 - o ce retrait sera de 6 mètres minimum.
 - o ce retrait pourra être réduit à 3 mètres en cas façades comportant des vues directes donnant sur une terrasse. Ladite terrasse devra être équipée de pare vue évitant toutes vues sur les parcelles étrangères au périmètre de l'OAP. Cette disposition est dérogatoire à la règle ci-après, relative à la distance minimale en cas de façades aveugles, sans vue directe ou comportant un escalier extérieur.
 - une distance minimum de 3 mètres, en tout point de la construction ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du terrain naturel, par rapport à la limite séparative latérale s'ils :
 - o sont aveugles ;
 - o ne comportent pas de vue directe ;
 - o ne comportent qu'un escalier extérieur.
- 3 - Les terrasses pourront s'implanter sur les limites séparatives avec pare vue. Les pare vues ne seront pas nécessaires pour les terrasses d'une hauteur inférieure à 40 cm du terrain naturel, qui ne sont pas implantées en limite séparative.
- 4 - Les constructions doivent respecter, vis à vis des limites séparatives de fond de terrain, une distance égale à la hauteur totale de la construction hors édicule avec un minimum de 10 mètres, sauf dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'îlot Charcot retranscrit sur le plan de zonage. Dans ce périmètre d'OAP, les constructions devront respecter, vis-à-vis des limites séparatives de fond de terrain, les mêmes règles que celles relatives aux limites séparatives latérales.



- 5 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article UH 3.4, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, et à condition de ne pas créer de vues directes.
- 6- Pour les constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas le retrait de 7 mètres et dont les façades comportent déjà des ouvertures au rez-de-chaussée, l'agrandissement ou la création de nouvelles fenêtres ou portes fenêtres sera autorisé, uniquement à rez-de-chaussée. La création de baies vitrées (plus grande qu'une porte-fenêtre) est interdite.
- 7 - Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres peuvent s'implanter ou non sur les limites séparatives dans la limite de 40 m² d'emprise au total sur l'unité foncière.
- 8 - Les piscines, jacuzzi et saunas ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives tous débords inclus.
- 9 - Dans tous les cas, les projets de constructions doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.
- 10 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.
- 11 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

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

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, terrasses de plus de 40 cm de hauteur par rapport au terrain naturel et balcons compris, soit au moins égale à une distance minimale de 10 mètres. Cette distance minimale entre des bâtiments non contigus sur une même propriété sera de 6 mètres minimum sur l'ilot Charcot.
- 2 Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.

- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.
- 4 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

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

- 1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, ... Ils ne devront pas porter atteinte aux éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour tout élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public.
- 3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
 - la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade ;
 - en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade. L'acrotère pourra contribuer à cette intégration.
 - la pose de panneaux solaires au sol est possible mais les dispositifs ne doivent pas être visibles du domaine public.
- 4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 5- Conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEr), les projets devront rester attentif à l'intégration de ces énergies renouvelables, à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique.
- 6- Tout dispositif de chauffage ou de rafraîchissement (PAC, climatiseur...) devra être implanté à au moins 3 mètres de la limite séparative et être équipé d'un piège à son intégré harmonieusement à la construction.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

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

- 1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).
- 4 - Les constructions devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
- 5 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UH.4.2. Composition des constructions

- 1 - L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles, s'intégrer harmonieusement dans l'environnement urbain et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les enduits doivent être de tonalité neutre, grège, ton beige.
- 5 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
- 6 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.
- 7 - En cas de travaux sur le bâti existant, et notamment lors des ravalements de façade et des isolations par l'extérieur, les parements en pierre, en briques, les modénatures et motifs divers doivent être maintenus ou restitués.
- 8 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public ou au sol. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

UH.4.3. Volumes

- 1 - Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

UH.4.4. Toitures

Tous les types de toitures sont autorisés.

- 1 - La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 - Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, et autres édifices techniques (...), doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la toiture de la construction.
- 3 - Pour les constructions, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être de la tuile plate ou mécanique, de l'ardoise et/ou du zinc.
Dans le cas de véranda, les toitures en verre et en aluminium sont autorisées.
- 4 - Le bac acier est interdit.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UH.4.5. Annexes

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

UH.4.6. Clôtures

- 1 - Tout terrain doit être obligatoirement clôturé sur l'ensemble de ses limites, à l'exception des parcelles situées le long d'un axe où l'artisanat, les commerces ou bureaux sont obligatoires en rez-de-chaussée. Pour ces parcelles, des dispositions spécifiques sont prévues.
- 2 - En bordure de voie ou d'emprise publique, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement, exceptés dans le cas de la zone tampon de l'article UH 7.1.5. et dans le cas des parcelles situées le long d'un axe où l'artisanat, le commerce, l'artisanat ou le bureau est obligatoire.
- 3 - Clôture sur voie ou le long de l'emprise publique :
 - La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.
 - Elle sera constituée d'un mur bahut haut de 80 cm maximum et enduit d'une seule teinte. Ce mur bahut devra être surmonté d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non. Le barreaudage vertical est à privilégier. Le festonnage est autorisé à condition de conserver un espace de 30cm entre le muret et le bas du festonnage, et 30cm entre le haut du festonnage et l'extrémité du barreaudage.
 - Le muret et son dispositif pourra être doublé d'une haie végétale.

- Le portail et les portillons peuvent être pleins.
- En cas de présence de coffrets de concessionnaires qui ne peuvent être déplacés, la maçonnerie du muret peut déroger très ponctuellement autour des coffrets mais uniquement dans le cadre de rénovations de clôtures existantes et non dans le cas de nouvelle construction et donc de création de clôtures.
- Les murs pleins et les grillages (au-dessus ou non du mur bahut) sont interdits.
- Dans le cas des parcelles situées le long d'un axe où l'artisanat, le commerce ou le bureau est obligatoire, une clôture pourra être implantée à l'alignement. Dans cette hypothèse, celle-ci pourra prendre la forme d'une simple haie végétale basse, ou d'un simple mur bahut. La hauteur et la forme de la clôture ne devra pas dissimuler les commerces, les locaux d'artisanat ou de bureaux, mais au contraire, permettre leur visibilité.

4- Les clôtures en limites séparatives :

- La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.
- Elles seront constituées soit :
 - o d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
 - o d'un grillage rigide complété d'un dispositif occultant en latte en bois
 - o d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non, doublé ou non d'une haie vive ;
 - o d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur ou de panneaux en aluminium.

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

- 5 - En limite du domaine ferroviaire, la clôture peut être constituée d'un mur plein qui devra être enduit des deux côtés. La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2,50 mètres ;
- 6 - La tôle ondulée et les plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.
- 7 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur la reconstruction d'une clôture existante régulièrement édifiée, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.
- 8 - Dans le cadre de clôtures existantes et régulièrement édifiées, avant la date d'approbation du présent document, il peut être dérogé très ponctuellement aux règles d'implantation si des contraintes techniques motivées le justifient.
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde corps, débords de toiture, fer forgé,...), pourra être imposée ;
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture ;
- la sauvegarde des appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques,...) pourra être imposée ;

- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants ou qui s'harmonisent avec les matériaux existants ;
- l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée ;
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés dans la mesure du possible.

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

UH.5.1. Traitement des espaces libres

- 1 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 60 cm minimum avec une végétation adaptée à la profondeur de la terre, qui permettra une pérennité de la végétation.
- 2 - Dans le cas de bâtiments implantés en retrait, ce retrait ou la marge de recul relative à l'article UH.3.3, doit être végétalisé à l'exception de l'accès à la construction et des espaces liés aux BAV. Cette disposition ne s'applique pas à l'OAP de l'ilot Charcot.
- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent document.
- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes.

UH.5.2. Espaces verts

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins 40% de l'unité foncière dont la moitié devra être en pleine terre, sauf dans les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation de l'ilot Charcot et de l'ilot de la Poste retranscrits sur le plan de zonage où aucune norme de pleine terre ne s'applique. Il sera exigé un arbre par tranche de 100 m² d'espace vert. Un arbre supplémentaire devra être planté pour toute tranche entamée.
- 2 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
Pour les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :
 - les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié sont soumis à déclaration ;
 - les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des éléments végétaux identifiés ;
 - la coupe ou l'abattage d'un élément végétal identifié peuvent être autorisés pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente.
- 3 - Pour les aires de stationnement comprenant au moins 4 places, un arbre à haute tige devra être prévu par tranche de 4 places stationnement. Toute tranche entamée doit comprendre un arbre.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, aux équipements sportifs.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places commandées pour les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que le nombre de places de stationnement directement accessible soit au moins égal au nombre de logements.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum
- largeur : 2,5 mètres minimum ou 2,40 mètres uniquement au niveau des poteaux
- dégagement pour les aires de stationnement collectives : 5 mètres minimum

Les dimensions minimales à respecter pour les places PRM sont les suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum,
- largeur : 3,30 mètres minimum,
- dégagement pour les aires de stationnement collectives : 5 mètres minimum:

Il est exigé :

	Normes de stationnement dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare	Normes de stationnement en dehors du périmètre de 500 mètres autour de la gare
Construction à destination d'habitation	1 place de stationnement par logement	▪ 1,5 place de stationnement par logement individuel ; ▪ 1 place de stationnement par logement collectif jusqu'au T2 ; ▪ 1,5 place de stationnement par logement collectif à partir du T3.
pour les constructions à destination d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat	0,5 place de stationnement par logement	1 place par logement
dans la zone UHa uniquement, pour les résidences universitaires au sens de l'article L 631-12 du CCH, financées avec un prêt aidé par l'Etat	Exemption d'obligation de place de stationnement en application de l'article L 151-34 du CU	1 place par logement
pour les constructions à destination autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher	il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher

pour les constructions à destination commerce et activités de service	1 place de stationnement à partir de 150 m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire
pour les constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs	la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.
pour les salles d'art et de spectacle, autres équipements recevant du public et les extensions des lieux de culte	1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher

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

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

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

En cas de division d'une construction existante à usage d'habitation afin d'y créer un ou plusieurs logements supplémentaires, les règles de stationnement relatives aux constructions à destination d'habitation ou d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat énoncées dans le présent article s'appliquent.

Dans le périmètre de l'opération d'aménagement et de programmation de l'ilot Charcot, l'obligation de stationnement des véhicules motorisés est réduite de 30 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, conformément aux dispositions de l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

UH.6.2. Places de stationnement pour les vélos

Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos

- pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	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	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

- Pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

- Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments existant à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R 113-14 du CCH)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30/06/2022 (pour l'application du II du R113-14)(pour la copropriété en

			application du I du R 113-14 du CCH)
--	--	--	--------------------------------------

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50m² au minimum, hors espace de dégagement.

En cas de division d'une construction existante à usage d'habitation afin d'y créer un ou plusieurs logements supplémentaires, les règles de stationnement relatives aux constructions à destination d'habitation énoncées dans le présent article s'appliquent

En cas de changement de destination, les règles de stationnement énoncées dans le présent article s'appliquent.

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

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

UH.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 7 mètres et de 10 mètres maximum.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.
- 3 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 4 - Entre l'alignement et le portail d'accès à une construction à usage d'habitation de plus de 10 logements, doit exister, lorsque cela est techniquement possible, une zone tampon d'une profondeur de 5 mètres, permettant à un véhicule de ne pas entraver la circulation des flux piétons et des véhicules.

UH.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent pas être inférieures à 7 mètres dans le cas de nouvelle voie (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

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

ARTICLE UH.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UH.8.1. Alimentation en eau potable

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

UH.8.2. Assainissement

Quel que soit le type du réseau d'assainissement public (séparatif ou unitaire) desservant l'unité foncière, le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales en mode séparatif. Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :

- l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

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

UH.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ou du SIARE.

Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration des eaux usées même prétraitées, est strictement interdite.

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

UH.8.4. Assainissement des eaux pluviales

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

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées 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 8 mm en 24h. Les techniques alternatives

de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible et les risques géotechniques. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée (conformément au point 9 de l'article UH.1.2 qui demande une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse), l'infiltration par puisard est interdite.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

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

UH.8.5. Autres réseaux

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

UH.8.6. Déchets urbains

- 1- Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 3 du présent règlement et au règlement du Syndicat Emeraude).

Pour les constructions comprenant plusieurs destinations, et notamment des habitations, le bâtiment devra disposer d'un local de stockage des déchets de ces autres destinations indépendant du local de stockage des déchets des habitations. Ce local devra être obligatoirement au rez-de-chaussée. A l'exception du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de l'ilot Charcot, ce local devra également être directement accessible et posséder un accès direct sur le domaine public.

- 3 - Pour toute nouvelle construction, à partir de 5 logements, un espace sur l'unité foncière et en limite avec la voirie devra être prévu pour permettre le placement des encombrants et des containers d'ordure ménagère, les jours de collecte uniquement. Les dimensions de cet espace devront être définies avec le Syndicat Emeraude, en fonction du nombre et de la typologie des logements. Son accès devra être laissé au collecteur.
- 4 - Il est demandé la création d'un local destiné à stocker les encombrants d'une surface de plancher de 5 m² minimum au sein d'une construction à usage d'habitation à partir de 5 logements, afin d'éviter le dépôt sauvage de déchets encombrants sur l'espace public. Ce local permettra d'accueillir les grands cartons et les objets encombrants avant leur ramassage.

- 5 - A partir de 50 logements, les bornes d'apport volontaires sont obligatoires. Elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UI

Cette zone couvre la zone d'activités économiques du Moutier.

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

Sont interdits, les constructions, extensions, réhabilitations, ouvrages et installations relevant de la sous-destination (au sens des articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme) :

- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation, autres hébergements touristiques, hôtel.
- Restauration, cinéma
- Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs, les centres de congrès et d'exposition, les lieux de culte et autres équipements recevant du public,

Sont également interdits :

- les dépôts à ciel ouvert ou couvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules usagers ou épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante autorisée en vertu du présent PLU ou à l'administration publique,
- les décharges de tous types,
- le stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- l'extension et le changement de destination des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone.
- tous les ouvrages, travaux et occupations du sol non expressément autorisés et les changements de destination à l'exception de ceux autorisés.

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

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

- 1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière,...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- 2 - Les constructions à usage industriel et artisanal à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

- 4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 5 - La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
- 6 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité.
Des préconisations sont rappelées dans l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux située dans le dossier des Annexes.
En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée.
- 7 - La carte "remontée de la nappe phréatique"¹ matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.
Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, etc.
Dans les secteurs concernés par la nappe sub-affleurante, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.
- 8 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur effectue une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement et qu'il prenne toutes les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes du sol autorisées.
De plus, dans ces terrains saturés d'eau, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont vivement déconseillés.
- 9 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg.
Dans ces secteurs, toute construction sera, si possible, évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.
- 10 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
- 11 - Concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante répertoriés dans la base de données BASIAS, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

¹ Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

ARTICLE UI.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UI.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI.3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UI.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 13 mètres.
- 3 - Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édicule technique peuvent dépasser le volume du toit.
- 4 - L'extension d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 1 - Les constructions nouvelles et extensions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques actuelles ou futures.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 1 - Toute construction peut être implantée :
 - sur les limites séparatives à condition que l'unité foncière voisine soit située en UI ;
 - soit en retrait des limites séparatives.

- 2 - Le retrait sera au moins égal à :
- une distance de $L = H$ avec un minimum de 6 mètres par rapport à la limite séparative latérale en cas de vue directe, ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du terrain naturel ;
 - une distance de $L = H/2$ avec un minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative latérale si la construction :
 - o est aveugle ;
 - o comporte des éclairagements sans vue directe ;
 - o ne comporte qu'un escalier extérieur.
- 3 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article UE 3.4, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, et à condition de ne pas créer de vues directes.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, terrasses de plus de 40 cm de hauteur par rapport au terrain naturel et balcons compris, soit au moins égale à :
- une distance minimale de 6 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des vues directes ;
 - une distance minimale de 2 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de vue directe.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 1 - Les projets participeront par leur forme à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires.
- 2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. L'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public.
- 3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments.
La pose de panneaux solaires au sol est possible mais les dispositifs ne doivent pas être visibles du domaine public.
- 4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

- 5- Conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), les projets devront rester attentif à l'intégration de ces énergies renouvelables, à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique.
- 6- Tout dispositif de chauffage ou de rafraîchissement (PAC, climatiseur...) devra être implanté à au moins 3 mètres de la limite séparative et être équipé d'un piège à son intégré harmonieusement à la construction.
- 7- Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

UI.4.1. Dispositions générales

- 1 - L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).
- 3 - Les constructions devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique.
- 4 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UI.4.2. Composition des constructions

- 1 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 2 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
- 3 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.
- 4 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles,...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public ou au sol. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

UI.4.3. Volumes

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

UI.4.4. Toitures

- 1 - La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Tous les types de toitures sont autorisés.
- 2 - Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, et autres édicules techniques (...), doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la toiture de la construction.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UI.4.5. Clôtures

- 1 - En bordure des voies et d'emprise publique, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- 2- Clôture sur voie ou le long de l'emprise publique :
 - La clôture n'excédera pas 2,50 mètres de hauteur totale hormis pour les portes, portillons et portails piliers et piliers
 - Elles seront constituées soit :
 - o D'un muret d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté d'un barreaudage, éventuellement doublé d'un écran végétal.
 - o D'un barreaudage éventuellement doublé d'un écran végétal.
 - Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- 2 - Les clôtures en limites séparatives :
 - Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement être constituées d'un treillage, qui peut être doublé d'une haie.
 - Elles ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur totale.

Quel que soit le type de clôture, il est préconisé que cette dernière puisse permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage entre 10 cm et 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
- 3 - En limite du domaine ferroviaire, la clôture peut être constituée d'un mur plein qui devra être enduit des deux côtés. La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2,50 mètres.
- 4- Les plaques de béton préfabriquées sont interdites
- 4 - Exceptionnellement, les dispositions de l'article UI. 4.5 pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

UI.5.1. Traitement des espaces libres

- 1 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 60 cm minimum avec une végétation adaptée à la profondeur de la terre, qui permettra une pérennité de la végétation.
- 2 - Dans le cas de bâtiments implantés en retrait, la marge de recul doit totalement être végétalisée à l'exception des places de stationnement et de l'accès à la construction.
- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent document.
- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes.

UI.5.2. Espaces verts

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins 40% de la surface des espaces libres, hors aires de stationnement, dont la moitié devra être en pleine terre.
La surface des toitures-terrasses végétalisées est prise en compte pour 50% dans le calcul des espaces verts.
Il sera exigé un arbre par tranche de 100 m² d'espace vert. Un arbre supplémentaire devra être planté pour toute tranche entamée.
- 2 - Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.
- 3 - Le projet privilégie une composition paysagère dans laquelle les trois strates végétales sont présentes (herbacée, arbustive, arborée). Le projet conserve dans la mesure du possible les plantations existantes en termes de sujet repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI.6 - STATIONNEMENT

UI.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les règles de stationnement s'appliquent aux constructions nouvelles.

Pour une construction existante, les règles de stationnement s'appliquent, dès lors que l'extension, la réhabilitation, la restructuration ou le changement de destination de cette construction entraîne une augmentation :

- Soit de la surface de plancher,
- Soit de la capacité d'accueil,
- Soit de la surface de vente,

Le nombre d'emplacement de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée qui doit être précisée par le demandeur.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

Les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules).

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum
- largeur : 2,5 mètres minimum ou 2,40 mètres uniquement au niveau des poteaux
- dégagement pour les aires de stationnement collectives : 5 mètres minimum

Les dimensions minimales à respecter pour les places PRM sont les suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum,
- largeur : 3,30 mètres minimum,
- dégagement pour les aires de stationnement collectives : 5 mètres minimum:

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux : il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces et d'artisanat : 1 place de stationnement à partir de 150 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher supplémentaire ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.

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

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement. En cas de suppression, les places doivent être restituées. Cette règle n'est pas applicable aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de division parcellaire, le lot bâti préexistant doit obligatoirement conserver le nombre de place de stationnement existant avant la division. Cette règle n'est pas applicable aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UI.6.2. Places de stationnement pour les vélos

Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos

- pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

- Pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

- Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments existant à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R 113-14 du CCH)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30/06/2022 (pour l'application du II du R113-14)(pour la copropriété en application du I du R 113-14 du CCH)

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m² au minimum, hors espace de dégagement.

En cas de changement de destination, les règles de stationnement énoncées dans le présent article s'appliquent.

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

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

UI.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 5 mètres en cas de sens unique et de 7 mètres en cas de double sens.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.
- 3 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

UI.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent pas être inférieures à 5 mètres en cas de sens unique et 7 mètres en cas de double sens (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).
- 3 - Cet article devra respecter les prescriptions du Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics ainsi que l'Arrêté du 15 janvier 2007 portant application de ce décret.

ARTICLE UI.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI.8.1. Alimentation en eau potable

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

UI.8.2. Assainissement

Quel que soit le type du réseau d'assainissement public (séparatif ou unitaire) desservant l'unité foncière, le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales en mode séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :

- l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

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

UI.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ou du SIARE.

Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration des eaux usées même prétraitées, est strictement interdite.

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

UI.8.4. Assainissement des eaux pluviales

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

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées 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 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible et les risques géotechniques. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée (conformément au point 9 de l'article UI.1.2 qui demande une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse), l'infiltration par puisard est interdite.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

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

UI.8.5. Autres réseaux

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

UI.8.6. Déchets urbains

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

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UM

Cette zone couvre une grande part du territoire communal et correspond aux secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire.

La zone comprend un sous-secteur UMa qui correspond à la Côte de Deuil.

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

- 1- Les constructions à sous-destinations industrie, entrepôt, autres hébergements touristiques, hébergements, les nouvelles constructions à sous-destination de lieu de culte.
- 2 - Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules ainsi que les entreprises de transformation de matériaux de récupération.
- 5 - La démolition totale ou partielle des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme.
- 6 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage peuvent être interdits et sont obligatoirement soumis à autorisation d'urbanisme.
- 7 - La transformation en habitations des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, est interdite au niveau de la parcelle suivante : AL 548, AP 709.
Cette règle s'applique également à la nouvelle parcelle créée en cas de division foncière d'une des parcelles précitées.

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

- 1 - Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière,...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables. Ces affouillements et exhaussements des sols sont autorisés pour la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".
- 2 - Les constructions à destination commerce et activités de service à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

- 3- En cas de nouvelles constructions sur les parcelles visées à l'article UM 1.1.7, les rez-de-chaussée sur rue devront obligatoirement avoir les destinations de commerce, artisanat ou bureaux à l'exception des locaux strictement et limitativement nécessaires à l'habitation situés au-dessus.
- 4- Les extensions des lieux de culte existants.
- 5 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, parcs de stationnement, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.
- 6 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 7 - La reconstruction à l'identique de bâtiments sinistrés ne respectant pas les règles du présent règlement, mais édifiés de manière légale, est possible à condition que le sinistre date de moins de 10 ans.
- 8 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle¹, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher. Un seul logement est autorisé par unité foncière. L'unité foncière déjà construite est divisible une seule fois. L'unité foncière non bâtie pourra être détachée en 2 lots à bâtir.
Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de secteurs de renouvellement urbain instaurés au titre de l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme.
- 9 - Dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris Charles de Gaulle¹, les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas :
- 30% de la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est supérieure ou égale à 100 m² ;
 - 40% la surface de plancher si la construction à usage d'habitation existante est inférieure à 100 m².
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de secteurs de renouvellement urbain instaurés au titre de l'article L 112-10 du Code de l'Urbanisme.
- 10- En cas de nouveau projet sur une unité foncière contiguë d'un élément du patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage, ce projet devra prendre en considération ce patrimoine à conserver.
- 11 - La carte "retrait-gonflement des sols argileux", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
Dans ces secteurs, les constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol sont autorisées à condition que le constructeur prenne toutes les dispositions pour en assurer la stabilité. Des préconisations sont rappelées dans l'annexe technique retrait-gonflement des sols argileux située dans le dossier des Annexes.
En zone rouge de la carte des risques retraits et gonflements des sols argileux, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée.
- 12 - La carte "remontée de la nappe phréatique"², matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'inondation par remontée de la nappe phréatique.

¹ Se référer à carte présentée en annexe 1 du présent règlement

² Se référer à carte présentée en annexe 2 du présent règlement

Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition que le constructeur prenne toute précaution pour assurer la stabilité de ces constructions. Certaines précautions pourront être prises telles que, par exemple, une élévation des rez-de-chaussée, une adaptabilité des fondations, une utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, etc.

Dans les secteurs concernés par la nappe sub-affleurante, la construction et la reconstruction des sous-sols sont interdites.

- 13 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse.

Dans ces secteurs, les constructions sont autorisées à condition qu'une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, soit réalisée et produite au dossier afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci.

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

- 14 - La carte "Contraintes du sol et du sous-sol", présente dans le dossier des Annexes, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

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

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

- 15 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise les secteurs dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg.

Dans ces secteurs, toute construction sera, si possible, évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

- 16 - La carte du zonage du P.L.U. matérialise des axes de ruissellement. Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre de l'infrastructure ou de la voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

- 17 - Les nouvelles constructions à usage d'habitation situées dans les secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral n°03-053 du 15 avril 2003 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, et/ou identifiés par le zonage du PEB, doivent respecter les dispositions de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- 18 - Concernant les sites industriels et d'activités de service anciens ou actuels ayant eu une activité potentiellement polluante répertoriés dans la base de données BASIAS, si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

- 19 - Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement.

- 20 - Les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB" sont admis. Le gestionnaire a la possibilité de réaliser des travaux de maintenance, de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.
Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité rentrent dans la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées".

ARTICLE UM.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 1 - A partir de 10 logements, tout programme de logements collectifs ou individuels devra comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi S.R.U. Ainsi, les opérations d'un total de 10 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 30 % des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.
- 2 - Les constructions neuves et les divisions de constructions existantes sont concernées par le paragraphe précédent.
Les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

SECTION II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UM.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UM.3.1. Emprise au sol

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

UM.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.
- 2 - La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.
- 3 - La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 3 mètres.
- 4 - Les sommets des cheminées, les sorties d'escaliers, les pylônes, les supports de lignes électriques, les machineries d'ascenseur ainsi que tout édifice technique peuvent dépasser le volume du toit.
- 5 - L'extension d'une construction existante, dont la hauteur ne respecte par cet article, peut être autorisée à condition que la hauteur de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction existante.

- 6 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs. Les travaux de maintenance ou de modification de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

1 - Dans la zone UM hors sous secteur UMa :

Les constructions nouvelles et extensions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite d'emprise publique, actuelles ou futures.

2 - Dans le sous secteur UMa :

Les constructions nouvelles et extensions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite d'emprise publique, actuelles ou futures.

- 3 - Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ainsi préserver des paysages urbains particuliers et/ ou des ensembles bâtis cohérents, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées. Dans ce dernier, des marges de recul sont alors repérées au plan de zonage.
- 4- Implantation par rapport à l'emplacement réservé pour l'avenue du Parisis :
- dans la zone non aedificandi (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions sont interdites mises à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers. Les changements de destination vers l'habitation ainsi que tout nouveau logement est interdit ;
 - dans la zone de marge de recul (indiquée sur le plan de zonage), seules sont autorisées les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres. Les changements de destination vers l'habitation ainsi que tout nouveau logement est interdit.
- 5 - En cas de parcelle située le long d'une voie ferrée, les constructions à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 15 mètres de la limite de propriété située le long de la voie ferrée.
- 6 - Les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions même si leur implantation ne respecte pas le point 1 du présent article, mais sans toutefois se situer dans la bande des 3 mètres par rapport à l'alignement. Dans le cas d'une construction existante implantée dans la bande des 6 mètres par rapport à l'alignement, les aménagements tels que perrons, marquises, auvents, pergolas, escaliers, sas d'entrée d'une emprise au sol de moins de 5 m², sont autorisés à l'avant des constructions sans qu'il y ait une distance minimale par rapport à l'alignement.
- 7 - Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Ainsi, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.
- 8 - L'extension ou la surélévation d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article UM 3.3, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sous réserve de ne pas aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.

- 9 - Cet article ne s'applique pas aux sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, ni aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique.
- 10 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

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

- 1 - Toute construction doit s'implanter obligatoirement soit :
- en retrait des limites séparatives latérales ;
 - sur l'une des limites séparatives latérales.
- 2 - Le retrait sera au moins égale à :
- une distance minimale de 7 mètres en tout point de la construction, par rapport à la limite séparative latérale si la façade comporte des vues directes ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du terrain naturel ;
 - une distance minimum de 3 mètres, en tout point de la construction ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du terrain naturel, par rapport à la limite séparative latérale, s'ils :
 - o sont aveugles ;
 - o ne comportent pas de vue directe ;
 - o ne comportent qu'un escalier extérieur.
- 3 - Les constructions doivent respecter vis à vis des limites séparatives de fond de terrain une distance de 10 mètres minimum.
- 4 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article UM 3.4, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, et à condition de ne pas créer de vues directes.
- 5 - Pour les constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas le retrait de 7 mètres et dont les façades comportent déjà des ouvertures au rez-de-chaussée, l'agrandissement ou la création de nouvelles fenêtres ou portes fenêtres sera autorisé, uniquement à rez-de-chaussée. La création de baies vitrées (plus grande qu'une porte-fenêtre) est interdite.
- 6 - Les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres peuvent s'implanter ou non sur les limites séparatives, dans la limite de 40 m² d'emprise au total sur l'unité foncière.
- 7 - Les piscines, jacuzzi et saunas doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives tous rebords inclus.
- 8 - Les terrasses pourront s'implanter sur les limites séparatives avec pare vue. Les pare vues ne seront pas nécessaires pour les terrasses d'une hauteur inférieure à 40 cm du terrain naturel, qui ne sont pas implantées en limite séparative
- 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

- 10 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

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

1 - Dans la zone UM, hors sous secteur UMa :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, terrasses de plus de 40 cm de haut par rapport au terrain naturel et balcons compris, soit au moins égale à :

- une distance minimale de 15 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des vues directes.
- une distance minimale de 4 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de vue directe.

2 - Dans le sous secteur UMa :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, terrasses de plus de 40 cm de haut par rapport au terrain naturel et balcons compris, soit au moins égale à :

- une distance minimale de 18 mètres si au moins une des deux façades, en vis-à-vis, comporte des vues directes ;
- une distance minimale de 8 mètres si aucune des deux façades, en vis-à-vis, de chaque construction ne comporte de vue directe.

- 3 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres.

- 4- En cas d'unité foncière comprise en zone UM et en zone N, les piscines pourront s'implanter de manière contigue ou non à la construction principale, sans distance minimale.

- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

- 6 - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des Servitudes.

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

- 1 - Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,... Ils ne devront pas porter atteinte aux éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- 2 - Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés, sauf contre-indication pour tout élément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public.

- 3 - Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés au droit des murs ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :
 - la pose de panneaux solaires sur le versant de toiture sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade ;
 - en cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade. L'acrotère pourra contribuer à cette intégration.
 - la pose de panneaux solaires au sol est possible mais les dispositifs ne doivent pas être visibles du domaine public.
- 4 - Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.
- 5- Conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), les projets devront rester attentifs à l'intégration de ces énergies renouvelables, à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique.
- 6- Tout dispositif de chauffage ou de rafraîchissement (PAC, climatiseur...) devra être implanté à au moins 3 mètres de la limite séparative et être équipé d'un piège à son intégration harmonieuse à la construction.
- 7- Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

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

UM.4.1. Dispositions générales

- 1- L'architecture est une expression de la culture.
La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt (article 1 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture).
- 2 - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).
- 3 - Les constructions devront valoriser le potentiel constructif du terrain en prenant en compte l'environnement. Elles devront chercher à assurer un confort optimal des occupants et utilisateurs par l'ensoleillement, l'intimité et l'isolation phonique des logements.
- 4 - Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

UM.4.2. Composition des constructions

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

- 2 - Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.
- 3 - Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures (pour chaque côté de la clôture), les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
- 4 - Les enduits doivent être de tonalité neutre, grège, ton beige.
- 5 - Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.
- 6 - Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.
- 7 - En cas de travaux sur le bâti existant, et notamment lors des ravalements de façade et des isolations par l'extérieur, les parements en pierre, en briques, les modénatures et motifs divers doivent être maintenus ou restitués.
- 8 - L'implantation d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, ...) devra se faire obligatoirement en toiture en-dessous du niveau de faitage, sur le versant non visible du domaine public ou au sol. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
Elles doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti et doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

UM.4.3. Volumes

- 1 - Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

UM.4.4. Toitures

Tous les types de toiture sont autorisés.

- 1 - La toiture devra présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- 2 - Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, et autres édicules techniques (...), doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la toiture de la construction.
- 3 - Pour les constructions, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être de la tuile plate ou mécanique, de l'ardoise et/ou du zinc.
Dans le cas de véranda, les toitures en verre et en aluminium sont autorisées.
- 4 - Le bac acier est interdit.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UM.4.5. Annexes

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

UM.4.6. Clôtures

- 1 - Tout terrain doit être obligatoirement clôturé sur l'ensemble de ses limites.
 - 2 - En bordure de voie ou de l'emprise publique, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement, excepté dans le cas de la zone tampon de l'article UM 7.1.5.
 - 3 - Clôture sur voie ou le long de l'emprise publique :
 - La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.
 - Elle sera constituée d'un mur bahut haut de 80 cm maximum et enduit d'une seule teinte. Ce mur bahut devra être surmonté d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non. Le barreaudage vertical est à privilégier. Le festonnage est autorisé à condition de conserver un espace de 30cm entre le muret et le bas du festonnage, et 30cm entre le haut du festonnage et l'extrémité du barreaudage.
 - Le muret et son dispositif pourra être doublé d'une haie végétale.
 - Le portail et les portillons peuvent être pleins.
 - En cas de présence de coffrets de concessionnaires qui ne peuvent être déplacés, la maçonnerie du muret peut déroger très ponctuellement autour des coffrets mais uniquement dans le cadre de rénovations de clôtures existantes et non dans le cas de nouvelle construction et donc de création de clôtures.
 - Les murs pleins et les grillages (au-dessus ou non du mur bahut) sont interdits.
 - 4- Les clôtures en limites séparatives :
 - La clôture n'excédera pas 2 mètres de hauteur totale hors piles et piliers.
 - Elles seront constituées soit :
 - o d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
 - o d'un grillage rigide complété d'un dispositif occultant en latte en bois
 - o d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou d'un dispositif (de type barreaudage, lisses etc...), ajouré ou non, doublé ou non d'une haie vive ;
 - o d'un mur plein revêtu d'un enduit sur chaque côté du mur ou de panneaux en aluminium.
- Quel que soit le type de clôture, il est préconisé que cette dernière puisse permettre le passage de la petite faune à travers l'aménagement de petits espaces de passage entre 10 cm et 20 cm de diamètre environ tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
- 5 - En limite du domaine ferroviaire, la clôture peut être constituée d'un mur plein qui devra être enduit des deux côtés. La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 2,50 mètres ;
 - 6 - La tôle ondulée et les plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.
 - 7 - Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante régulièrement édifiée, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale dans ce cas étant celle de l'existant.
 - 8 - Dans le cadre de clôtures existantes et régulièrement édifiées, avant la date d'approbation du présent document, il peut être dérogé très ponctuellement aux règles d'implantation si des contraintes techniques motivées le justifient.
 - 9 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

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

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

UM.5.1. Traitement des espaces libres

- 1 - Les espaces verts implantés sur dalle devront comprendre une épaisseur de terre végétale de 60 cm minimum avec une végétation adaptée à la profondeur de la terre, qui permettra une pérennité de la végétation.
- 2 - La marge de recul, relative à l'article UM.3.3, doit être végétalisée à l'exception des places de stationnement et de l'accès à la construction.
- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent document.
- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes.

UM.5.2. Espaces verts

- 1 - La surface des espaces verts représentera au moins 70% des espaces libres et sera conservée en espace de pleine terre. Il sera exigé un arbre par tranche de 100 m² d'espace vert. Un arbre supplémentaire devra être planté pour toute tranche entamée.
- 2 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
Pour les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :
 - les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié sont soumis à déclaration ;
 - les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des éléments végétaux identifiés ;

- la coupe ou l'abattage d'un élément végétal identifié peuvent être autorisés pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente.

Pour les aires de stationnement comprenant au moins 4 places, un arbre à haute tige devra être prévu par tranche de 4 places stationnement. Toute tranche entamée doit comprendre un arbre.

- 3 - Cet article ne s'applique pas aux constructions destinées à la distribution d'énergie électrique ni aux ni aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

ARTICLE UM.6 - STATIONNEMENT

UM.6.1. Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places commandées pour les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que le nombre de places de stationnement directement accessible est au moins égal au nombre de logements.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune des destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logements.

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum
- largeur : 2,5 mètres minimum ou 2,40 mètres uniquement au niveau des poteaux
- dégagement pour les aires de stationnement collectives : 5 mètres minimum

Les dimensions minimales à respecter pour les places PRM sont les suivantes :

- longueur : 5 mètres minimum,
- largeur : 3,30 mètres minimum,
- dégagement pour les aires de stationnement collectives : 5 mètres minimum:

Il est exigé :

	Normes de stationnement dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare	Normes de stationnement en dehors du périmètre de 500 mètres autour de la gare
Construction à destination d'habitation	1 place de stationnement par logement	▪ 1,5 place de stationnement par logement individuel ; ▪ 1 place de stationnement par logement collectif jusqu'au T2 ; ▪ 1,5 place de stationnement par logement collectif à partir du T3.
pour les constructions à destination d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat	0,5 place de stationnement par logement	1 place par logement

pour les constructions à destination autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 60 m ² de surface de plancher	il ne pourra être construit plus d'une place de stationnement pour 50 m ² de surface de plancher
pour les constructions à destination commerce et activités de service	1 place de stationnement à partir de 150 m ² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher supplémentaire	
pour les constructions à sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs	la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'activité et des possibilités de stationnement public liées au quartier avoisinant.	
pour les salles d'art et de spectacle, autres équipements recevant du public et les extensions des lieux de culte.	1 place par tranche de 10m ² de surface de plancher	

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

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

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

En cas de division d'une construction existante à usage d'habitation afin d'y créer un ou plusieurs logements supplémentaires, les règles de stationnement relatives aux constructions à destination d'habitation ou d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat énoncées dans le présent article s'appliquent.

UM.6.2. Places de stationnement pour les vélos

Nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos

- pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	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	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

- Pour les bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

- Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel

Catégorie de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments existant à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R 113-14 du CCH)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 de l'arrêté du 30/06/2022 (pour l'application du II du R113-14)(pour la copropriété en application du I du R 113-14 du CCH)

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m² au minimum, hors espace de dégagement.

En cas de division d'une construction existante à usage d'habitation afin d'y créer un ou plusieurs logements supplémentaires, les règles de stationnement relatives aux constructions à destination d'habitation énoncées dans le présent article s'appliquent

En cas de changement de destination, les règles de stationnement énoncées dans le présent article s'appliquent.

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

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

UM.7.1. Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :
 - soit directement par une façade sur rue ;
 - soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres s'il dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone.
- 2 - Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès (se référer au règlement Sécurité Incendie SDIS et Syndicat Emeraude).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de l'accès.
- 4 - Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 5 - Entre l'alignement et le portail d'accès à une construction à usage d'habitation de plus de 5 logements, doit exister, lorsque cela est techniquement possible, une zone tampon d'une profondeur de 5 mètres, permettant à un véhicule de ne pas entraver la circulation des flux piétons et des véhicules.

UM.7.2. Voirie

- 1 - Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de voie ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres si elle dessert jusqu'à deux logements et de 5,5 mètres si elle dessert plus de deux logements ou une ou plusieurs autres destinations de construction autorisées dans la zone (trottoir(s) et chaussée roulante compris).
Aucune construction ne doit obstruer tout ou partie de la voie.
- 2 - Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

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

ARTICLE UM.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UM.8.1. Alimentation en eau potable

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

UM.8.2. Assainissement

Quel que soit le type du réseau d'assainissement public (séparatif ou unitaire) desservant l'unité foncière, le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales en mode séparatif.

Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :

- l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

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

UM.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ou du SIARE.

Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration des eaux usées même prétraitées, est strictement interdite.

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

UM.8.4. Assainissement des eaux pluviales

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

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées 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 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible et les risques géotechniques. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée (conformément au point 9 de l'article UM.1.2 qui demande une étude de sous-sol, réalisée par un bureau d'études spécialisé et agréé, afin d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse), l'infiltration par puisard est interdite.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

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

UM.8.5. Autres réseaux

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

UM.8.6. Déchets urbains

- 1- Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.
- 2 - Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 3 du présent règlement et au règlement du Syndicat Emeraude).
Pour les constructions comprenant plusieurs destinations, et notamment des habitations, le bâtiment devra disposer d'un local de stockage des déchets de ces autres destinations indépendant du local de stockage des déchets des habitations. Ce local devra être obligatoirement au rez-de-chaussée, directement accessible et posséder un accès direct sur le domaine public.
- 3- Pour toute nouvelle construction, à partir de 5 logements, un espace sur l'unité foncière et en limite avec la voirie devra être prévu pour permettre le placement des encombrants et des containers d'ordure ménagère, les jours de collecte uniquement. Les dimensions de cet espace devront être définies avec le Syndicat Emeraude, en fonction du nombre et de la typologie des logements. Son accès devra être laissé au collecteur.
- 4 - Dans le cas d'une construction à l'alignement, il est demandé la création d'un local destiné à stocker les encombrants d'une surface de plancher de 5 m² minimum au sein d'une construction à usage d'habitation à

partir de 5 logements, afin d'éviter le dépôt sauvage de déchets encombrants sur l'espace public. Ce local permettra d'accueillir les grands cartons et les objets encombrants avant leur ramassage.

- 5 - A partir de 50 logements, les bornes d'apport volontaires sont obligatoires. Elles devront se placer à l'intérieur de l'unité foncière et être positionnées derrière une clôture basse permettant le ramassage par un bras articulé.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU couvre un espace naturel non équipé, le long de la rue Napoléon Fauveau en limite de la friche boisée du Moutier, destiné à être urbanisé.

Cette zone constitue donc une réserve foncière pour l'urbanisation future de la ville qui doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.

Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme par révision ou modification.

SECTION I**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE****ARTICLE 2AU.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****2AU.1.1. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, excepté celles mentionnées à l'article 2AU.1.2.

2AU.1.2. Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont admis les travaux d'infrastructure d'intérêt public.

Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement.

ARTICLE 2AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II**CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE 2AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2AU.3.1. Emprise au sol**

Sans objet.

2AU.3.2. Hauteur des constructions

Sans objet.

2AU.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques, actuelles ou futures

Sans objet.

2AU3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

2AU.3.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

2AU.3.6. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Sans objet.

ARTICLE 2AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet.

ARTICLE 2AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU.6 - STATIONNEMENT

Sans objet.

**SECTION III
EQUIPEMENT ET RESEAUX**

ARTICLE 2AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sans objet.

ARTICLE 2AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est à conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle regroupe les parcs et les squares communaux ainsi que les espaces boisés de la Côte de Deuil, de la Plante des Champs et du Moutier et le bassin de rétention du SIARE. La zone comprend trois sous-secteurs :

- *Np qui correspond aux parcs et squares communaux au sein de l'espace urbain ;*
- *Npcv qui correspond aux parcs existants et futurs participant à la future coulée verte, à la zone naturelle du secteur du Moutier et au bassin de rétention du SIARE qui pourra accueillir un futur parc ;*
- *Npe qui correspond à un secteur du parc de la Galathée qui accueille l'équipement public d'animation Jesse Owens.*

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

Toute construction de toute nature, excepté celles indiquées dans l'article N.1.2.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, les entreposages de véhicules sont interdits.

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

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

- 1 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré ou leur mise en valeur.
- 2 - Les abris de jardin à condition qu'ils soient inférieurs ou égales à 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres. Dans le cas de jardin partagé, l'emprise au sol autorisée correspondra à 6m² par jardin.
- 3- Les piscines d'une surface maximale de 30 m², avec une margelle de 40cm maximum tout autour du bassin à condition qu'il y ait déjà un bâtiment à usage d'habitation sur l'unité foncière. Ces piscines devront obligatoirement être enterrées et non couvertes, à l'exception d'un système de sécurité et protégeant de l'évaporation de l'eau.
- 4 - Les infrastructures et les constructions à sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 5 - La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, qu'ils soient conformes ou non avec les dispositions du présent règlement, dès lors que les bâtiments ont été régulièrement édifiés.

6- Dans le cas de projet situé au sein des enveloppes de probabilités de présence de zone humide identifiées par le SAGE, ce projet doit vérifier le caractère humide des sols en amont de tout aménagement et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides. La carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides identifiée par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est présente en annexe 7 du présent règlement.

7 - De plus dans le sous-secteur Np et Npcv :

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

8 - De plus dans le sous-secteur Npe :

Les constructions à condition qu'elles aient une sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

9- De plus dans le secteur N (hors sous-secteur)

Lorsqu'une habitation est située sur une parcelle en zone urbaine et en limite d'une zone naturelle, sont autorisées une piscine d'une surface maximale de 30 m², avec une margelle de 40cm maximum tout autour du bassin, et/ou une extension d'une surface de plancher maximale de :

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

Ces piscines devront obligatoirement être enterrées et non couvertes, à l'exception d'un système de sécurité et protégeant de l'évaporation de l'eau.

ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

SECTION II

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N.3.1. Emprise au sol

Dans le secteur N :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 % de la surface de l'emprise de la zone naturelle.

Dans le sous secteur Npe :

L'emprise au sol des constructions à sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, équipements sportifs, locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne devra pas excéder 70% de la surface de l'emprise de la zone Npe.

N.3.2. Hauteur des constructions

- 1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 4,5 mètres de hauteur totale. La hauteur des extensions ne devra pas dépasser celle de la construction existante sur l'unité foncière.
- 2 - Dans le sous-secteur Npe, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres de hauteur totale.
- 3 - La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 3 mètres de hauteur totale.
- 4 - La hauteur n'est pas réglementée pour les infrastructures et superstructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

- 1 - Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques actuelles ou futures.
- 2 - Implantation par rapport à l'emplacement réservé pour l'avenue du Parisis :

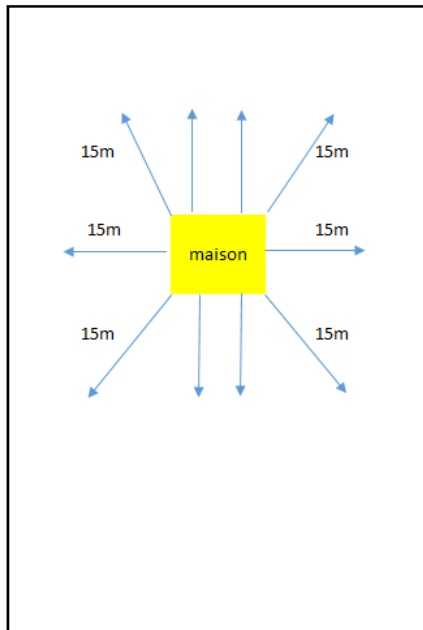
Dans la zone non aedificandi (indiquée sur le plan de zonage), toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers.

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

- 1- Les constructions peuvent être édifiées en limites ou en retrait des limites séparatives.
- 2- Le retrait sera au moins égale à :
 - une distance minimale de 7 mètres en tout point de la construction, par rapport à la limite séparative latérale si la façade comporte des vues directes ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm terrain naturel ;
 - une distance minimum de 3 mètres, en tout point de la construction ou des balcons ou terrasses en surplomb situées à plus de 40 cm du terrain naturel, par rapport à la limite séparative latérale, s'ils :
 - o sont aveugles ;
 - o ne comportent pas de vue directe ;
 - o ne comportent qu'un escalier extérieur.
- 3 - Les constructions doivent respecter vis à vis des limites séparatives de fond de terrain une distance de 10 mètres minimum.
- 4 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article N 3.4, peut être autorisée dans le prolongement, vertical ou horizontal, du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante par rapport aux limites séparatives, et à condition de ne pas créer de vues directes.
- 5- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives tous rebords inclus.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière à l'exception des piscines qui devront obligatoirement être situées dans une bande de 15 mètres des façades de la construction principale d'habitation, conformément au schéma ci-dessous.



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

Toute nouvelle construction devra assurer une gestion optimisée de l'énergie, de l'eau et des déchets pour répondre à la loi relative à la transition énergétique.

Conformément à la délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2023 définissant les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR), les projets devront rester attentifs à l'intégration de ces énergies renouvelables, à savoir la géothermie, le photovoltaïque et le solaire thermique.

ARTICLE N1.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.4.1. Dispositions générales

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et du contexte urbain et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent.

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives monumentales.

N.4.2. Composition des constructions

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

N.4.3. Clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement et le paysage. Elles pourront prendre la forme d'un grillage doublé d'une haie vive. Les matériaux naturels et ayant un aspect ou des couleurs végétales seront à privilégier comme le bois ou les pierres apparentes naturelles.

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

La tôle ondulée et les plaques de béton sont interdites sur voie et emprise publique et en limite séparative.

La hauteur maximum de la clôture est limitée à 2,00 mètres.

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

N.5.1. Traitement des espaces libres

- 1 - L'aménagement des espaces libres devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site.
- 2 - Dans le cadre de l'aménagement d'un parc de stationnement, celui-ci devra être paysagé et un arbre doit être planté pour 4 places de stationnement. La perméabilité du sol doit être assurée.
- 3 - Concernant les plantations, afin de préserver la biodiversité et lutter contre la faune et la flore exotiques envahissantes, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe 5 du présent document.
- 4 - Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes.

N.5.2. Espaces verts

- 1 - Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantation est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.
- 2 - Prescriptions pour le patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
Pour les éléments végétaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe 4 du présent règlement, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :
 - les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié sont soumis à déclaration ;

- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés doivent être conçus pour garantir la pérennité et la mise en valeur des éléments végétaux identifiés ;
- la coupe ou l'abattage d'un élément végétal identifié peuvent être autorisés pour des raisons sanitaires. Les arbres coupés ou abattus devront alors être remplacés par des essences de qualité équivalente.

3- Dans la zone N (hors sous secteur)

Les espaces verts représenteront au moins 80 % de l'unité foncière et devront être en pleine terre.

ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations et devra être assuré et organisé de manière à ne pas entraver la circulation dans les quartiers avoisinants.

SECTION III EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

N.7.1. Accès

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

N.7.2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées qui doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N.8.1. Alimentation en eau potable

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

N.8.2. Assainissement

Quel que soit le type du réseau d'assainissement public (séparatif ou unitaire) desservant l'unité foncière, le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales en mode séparatif. Lorsque le réseau est de type séparatif, la collecte des effluents est assurée par deux canalisations :

- l'une recevant les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

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

N.8.3. Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée ou du SIARE.

Pour les parcelles à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement non-collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration des eaux usées même prétraitées, est strictement interdite.

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

N.8.4. Assainissement des eaux pluviales

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

Les capacités d'infiltration et d'évaporation des sols doivent être utilisées 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 8 mm en 24h. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, fonctionnant gravitairement, paysagères et multifonctionnelles sont à privilégier.

Toutefois, cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible et les risques géotechniques. La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol, pour les parcelles où la présence de gypse est confirmée, l'infiltration par puisard est interdite.

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales ou unitaire est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du SIARE.

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

N.8.5. Autres réseaux

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

N.8.5. Déchets urbains

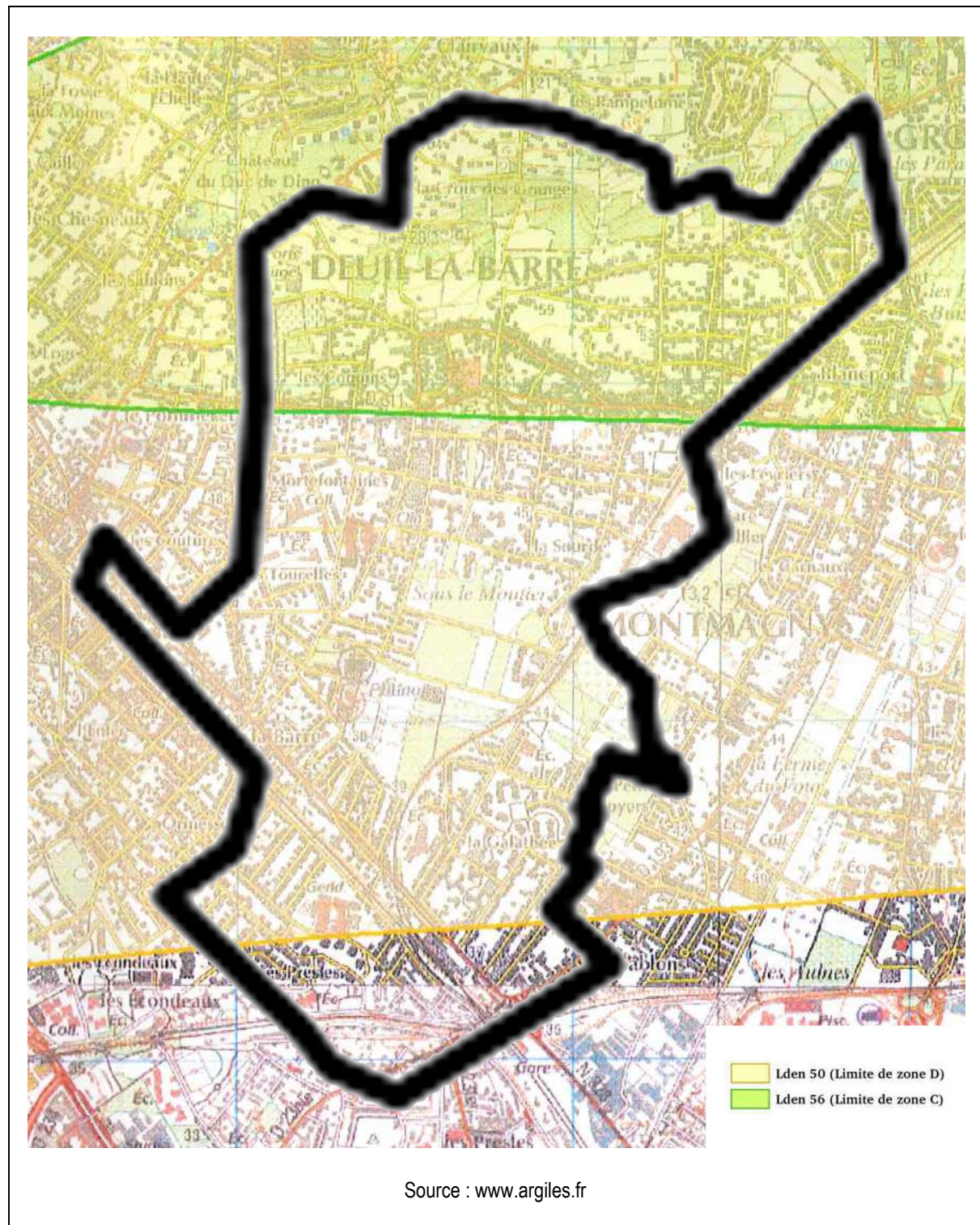
Le stockage des containers doit se faire sur le domaine privé.

Les constructions doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées,...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 3 du présent règlement et au règlement du Syndicat Emeraude).

ANNEXES

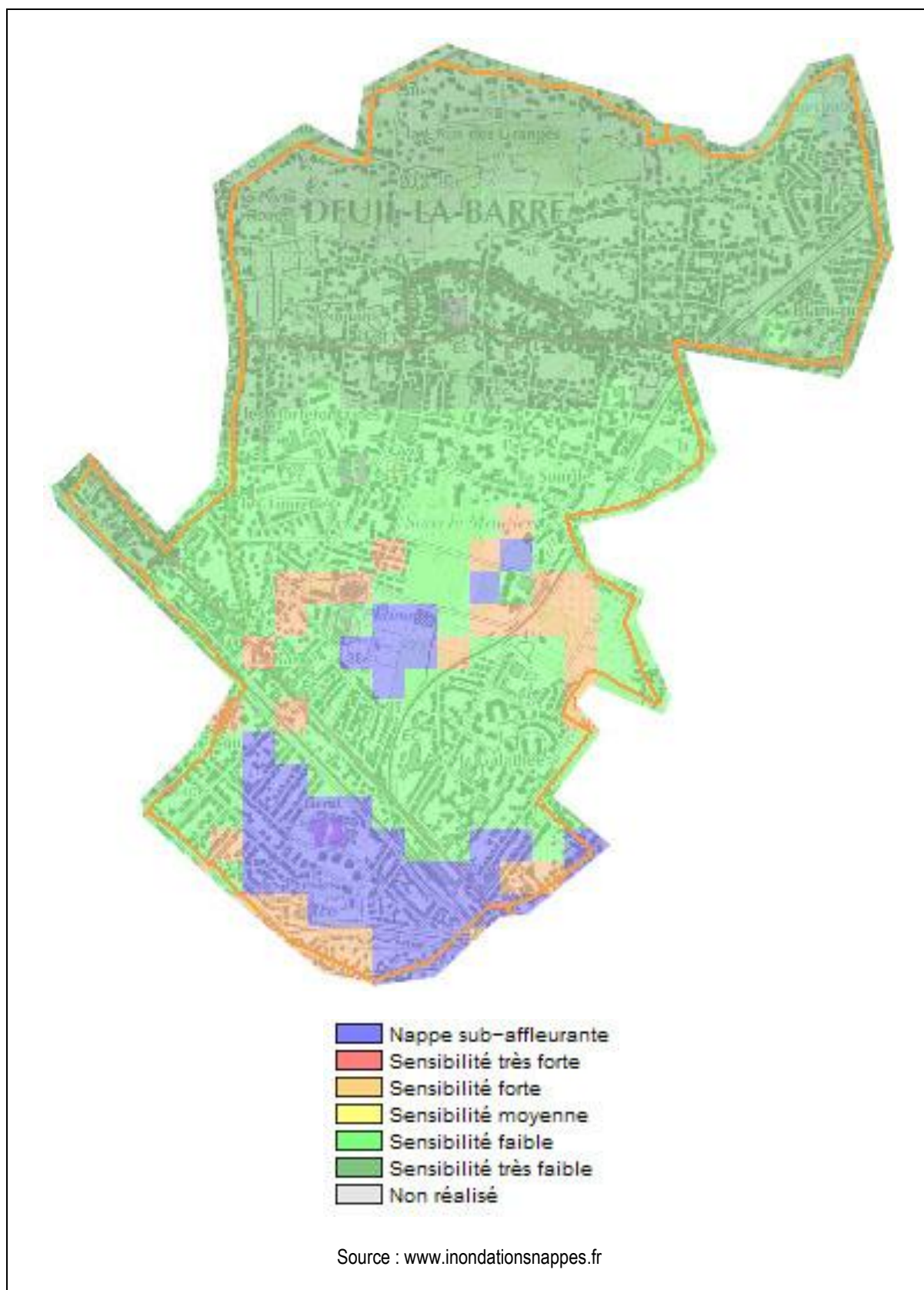
ANNEXE 1

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE PARIS-CHARLES DE GAULLE



ANNEXE 2

RISQUES D'INONDATION PAR REMONTEE DE LA NAPPE PHREATIQUE



ANNEXE 3

COLLECTE ET TRAITEMENT DES ORDURES MENAGÈRES ET ASSIMILÉS

La collecte et le traitement des ordures ménagères et assimilées sur le territoire de Deuil-La Barre relèvent du Syndicat Emeraude.

➤ disposition pour le rangement des bacs

L'habitat individuel

Les bacs de déchets ménagers et assimilés doivent être rangés par les occupants sur le domaine privé, dans un espace fermé autant que possible, permettant une sortie aisée des bacs le jour de collecte pour une présentation sur la voie publique.

Les immeubles collectifs

- Bornes enterrées

Le Syndicat Emeraude propose, lorsque c'est possible, la mise en place, pour le stockage des déchets, des bornes enterrées, voire semi-enterrées et amovibles.

Le Syndicat Emeraude devra être informé de tout projet susceptible de permettre la pose de bornes enterrées, en particulier dans les cas suivants :

- résidentialisation d'immeubles ou groupes d'immeubles, en copropriété ou gérés par un bailleur ;
- constructions neuves à partir d'une trentaine de logement.

Dans ces projets, la collecte par bornes enterrées sera priorisée et préférée à la collecte par bacs.

L'implantation en domaine privé sera également privilégiée.

Les bornes enterrées ont les capacités suivantes :

- pour les ordures ménagères résiduelles : de 4 à 5 m³ ;
- pour les emballages : de 4 à 5 m³ ;
- pour le verre : 3 m³.

Le financement et la mise en œuvre font l'objet d'une convention entre le gestionnaire, le Syndicat Emeraude et, le cas échéant, la Ville (lorsque les bornes sont implantées sur le domaine public ou que la ville est impliquée pour l'aménagement du domaine public, notamment pour la mise en place de dispositif anti-stationnement).

Les travaux de terrassement et d'aménagement des abords sont à la charge de l'utilisateur. Une fois les équipements installés, l'utilisateur s'engage également à assurer ou faire assurer l'entretien des points de collecte.

La fourniture, la maintenance et la mise en place des bornes sont prises en charge par le Syndicat Emeraude.

La mise en place de dispositifs anti-stationnement sur la voie publique doit faire l'objet d'un accord entre l'utilisateur et la ville.

Contraintes à respecter pour l'implantation des bornes :

- dimensions d'une borne semi-enterrée : Ø 1,85 m x 2,75 m ;
- espacement minimum entre les bornes semi-enterrées : 60 cm ;
- dimension d'une borne enterrée : 1,66 m x 1,66 m x 2,95 m ;

- espacement minimum entre les bornes : 20 cm ;
- éloignement minimum conseillé de la façade d'habitation : 4 m ;
- éloignement maximum conseillé du point depuis les halls : 50 m ;
- hauteur maximale d'une clôture en cas de résidentialisation : 2 m (à vérifier avec le Syndicat Emeraude en fonction de la topographie du terrain) ;
- éloignement minimum d'une clôture : 70 cm ;
- distance maximale entre l'axe de la grue du camion de collecte et le centre de la borne : 6 m ;
- hauteur de levage : 9 m ;
- dimensions du camion de collecte : L 9,9 m x l 2,52 m x h 3,93 m (hors grue) ;
- rayon de giration du camion de collecte : 8 m.

Voir schémas explicatifs tableau 1.

Nota : les dimensions sont susceptibles d'être modifiées en fonction des fournisseurs et des prestataires de service. Les contraintes d'implantation et de collecte doivent donc être vérifiées auprès du Syndicat Emeraude.

- Locaux "déchets"

Dans le cas des nouveaux projets ou des réhabilitations, l'entreposage des contenants sera impérativement prévu sur le domaine privé.

Des locaux "déchets" devront être prévus et dimensionnés suivants les critères ci-après :

- collecte des déchets ménagers : production journalière de 6,5 litres par habitant ;
- collecte des emballages : production hebdomadaire de 15 l/hab. en collectif et 27 l/hab. en pavillonnaire ;
- collecte du verre : production hebdomadaire de 3 litres/habitant.

Le volume et le nombre des bacs mis à disposition des usagers devront être définis en conséquence.

Les locaux poubelles devront être dimensionnés en fonction du nombre de logements ou d'habitants (voir tableau 2) et de la fréquence de collecte.

Les locaux de stockage des bacs devront respecter les principes suivants :

- être facilement accessibles aux usagers ;
- être bien éclairés et aérés ;
- permettre la manipulation aisée des récipients :
 - pente de 5 à 6% maximum ;
 - absence de marche, largeur des portes,...
- facilité d'entretien :
 - revêtement ;
 - poste de lavage ;
 - évacuation des eaux usées.

La sortie des bacs doit se faire sur la voie publique. La sortie est à la charge de la copropriété.

Dans le cas où la présence sur le trottoir est problématique (sécurité,...), des aires extérieures pourront également être aménagées afin de présenter les bacs en bordure de voie, accessibles aux véhicules de collecte. Il faut veiller à ce que cette aire de présentation ne soit pas source de nuisances pour le voisinage.

➤ Circulation des véhicules de collecte

Véhicules de collecte des bacs

- Principes généraux

Les véhicules de collecte doivent pouvoir circuler suivant le code de la route. Les voies de circulation doivent être dimensionnées pour le passage de véhicules poids lourds de "26 tonnes".

La collecte n'est réalisée en porte à porte que lorsque les normes de sécurité stipulées dans la recommandation R.437 de la Caisse Nationale d'Assurance Maladie peuvent être respectées :

- les impasses ne seront desservies qu'à condition d'être équipées à leur extrémité d'une aire de retournement ;
- les marches arrière sont proscrites.

En cas de risque identifié mettant en cause la sécurité des personnes ou des biens, le Syndicat Emeraude et la commune se réservent le droit de faire mettre en place des points de regroupement pour la collecte.

Les usagers et riverains doivent en outre veiller à ce que la circulation des véhicules de collecte sur la voie ne soit entravée par aucun obstacle. Tout type de végétation pouvant entraver la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisé en largeur et en hauteur (4 m de hauteur nécessaire).

Une attention particulière doit être apportée pour éviter un stationnement anarchique.

- Voies privées

Toute desserte de la collecte sur une voie privée sera soumise à autorisation et décharge de responsabilité pour le passage des véhicules de services.

Les conditions d'accès à une propriété privée doivent être convenues en concertation avec le Syndicat Emeraude afin d'éviter toute possession de clés, notamment par la mise en place de dispositif d'ouverture universel.

- Voies en impasse

Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique (diamètre minimum de la placette de retournement : 18 m, tableau 3).

Un terre-plein central peut être aménagé. Une largeur de voie de 5 m est toutefois nécessaire à la circulation du véhicule de collecte.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut être aménagée, une aire de manœuvre en "T" ou circulaire devra être prévue selon les dimensions précisées en tableau 3.

Si aucune manœuvre n'est possible dans l'impasse, une aire de regroupement des bacs devra être prévue à l'entrée de l'impasse, sur le domaine privé, accessible directement depuis le domaine public, sans cheminement, ni rampe, ni clôture.

L'insertion paysagère de cette aire doit être prévue, et son entretien est du ressort du propriétaire ou des copropriétaires.

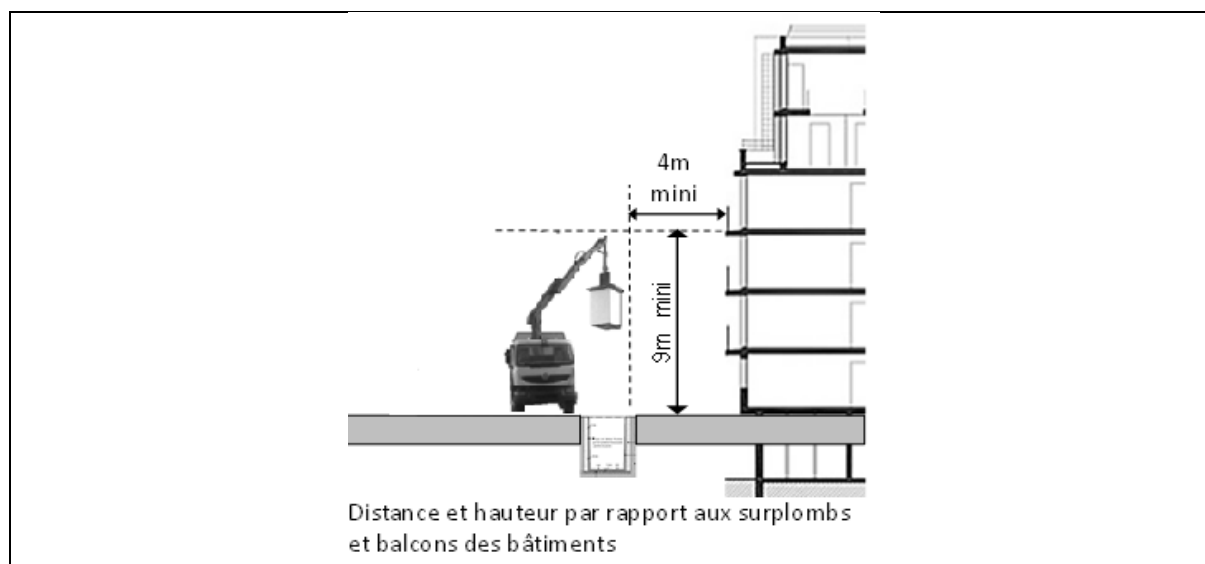
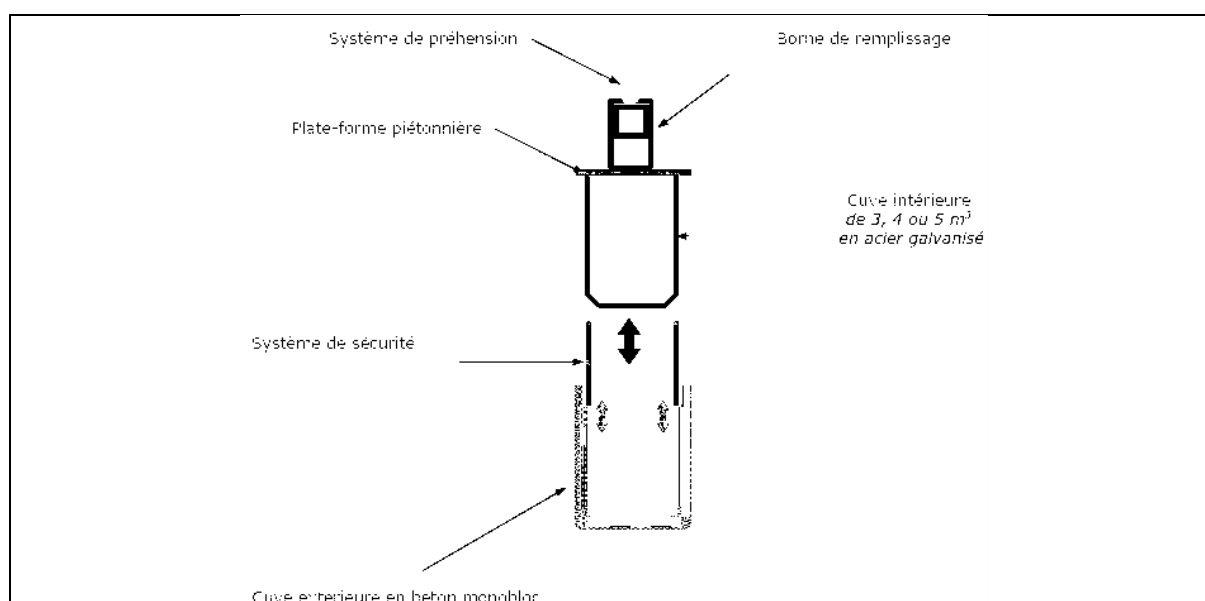
➤ Véhicule de collecte des bornes enterrées

Les principes généraux définis précédemment et concernant les véhicules de collecte des bacs sont également préconisés.

De plus, il faut veiller, lors de l'implantation de bornes enterrées, semi-enterrées ou aériennes, aux principes suivants :

- distance maximale de 4,50 m entre le système de préhension de la borne (axe central de la borne) et la voie d'accès ;
- absence de lignes (électriques, téléphoniques, ...) ou d'obstacle (mobiliers urbains, signalisation verticale, candélabre, etc.) pouvant gêner la manœuvre, (hauteur de 9 m minimum libre, à confirmer en fonction de la nature du réseau, en particulier BT ou HT) ;
- élagage régulier des branchages dans l'environnement proche de la borne ;
- éloignement minimum des clôtures par rapport aux bornes de 0,70m (la hauteur des clôtures ne pouvant dépasser 1,80m si les bornes sont situées à l'intérieur des propriétés) ;
- pas de collecte par-dessus des stationnements ou des pistes cyclables.

TABLEAU 1



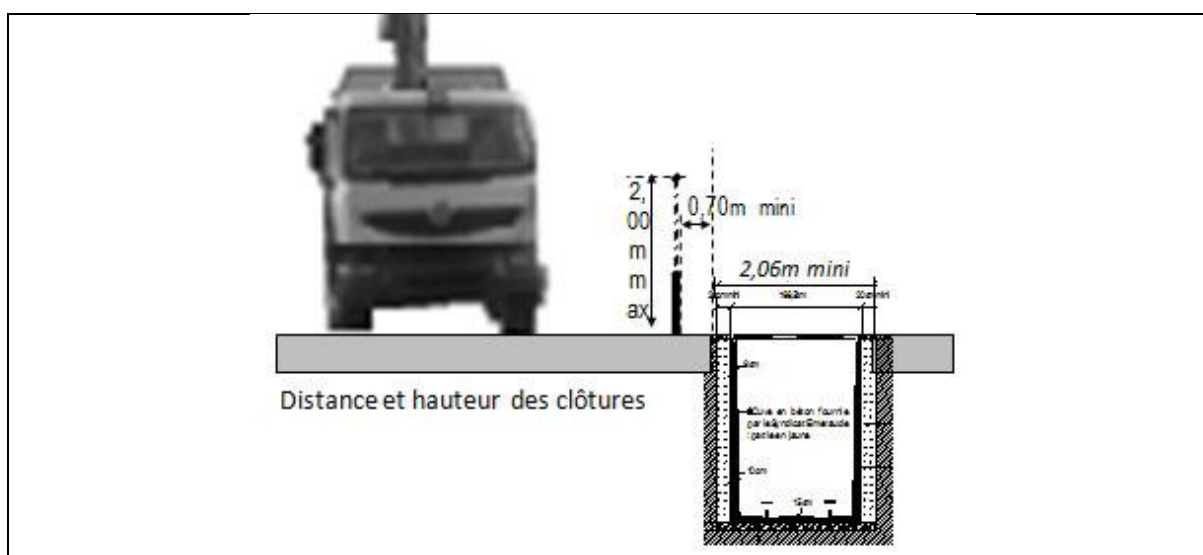
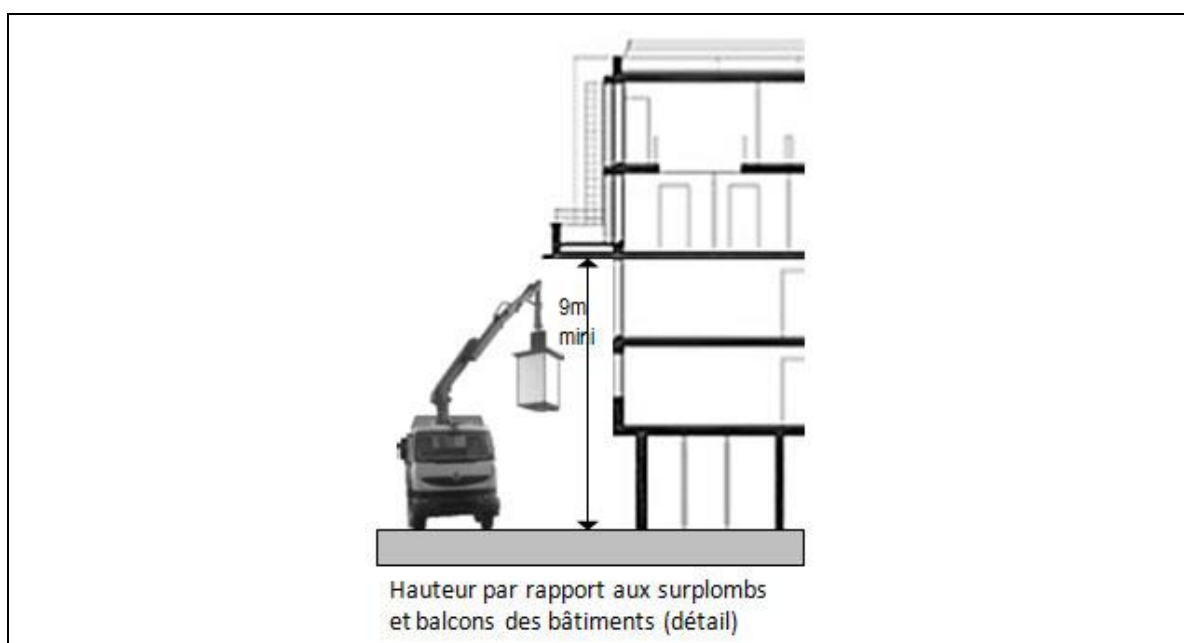
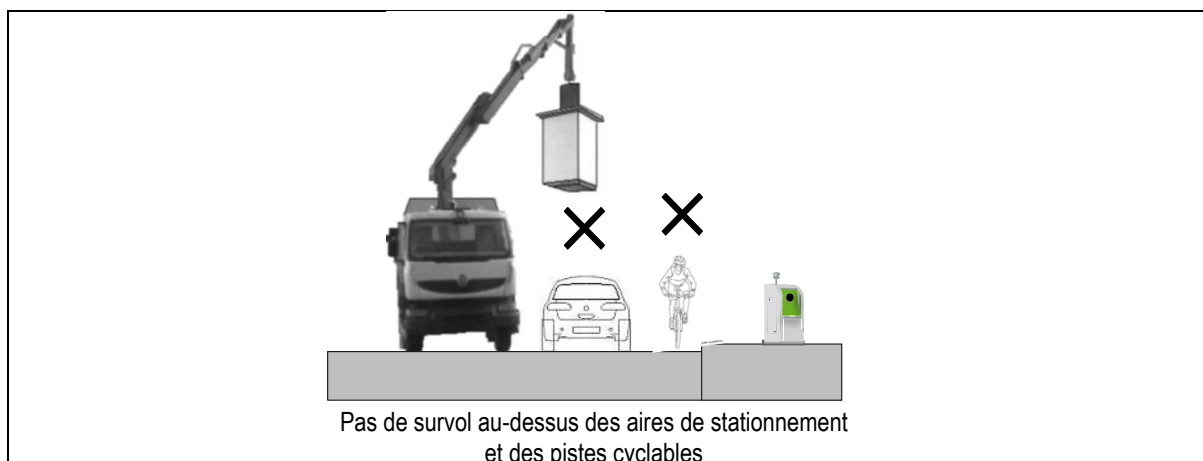
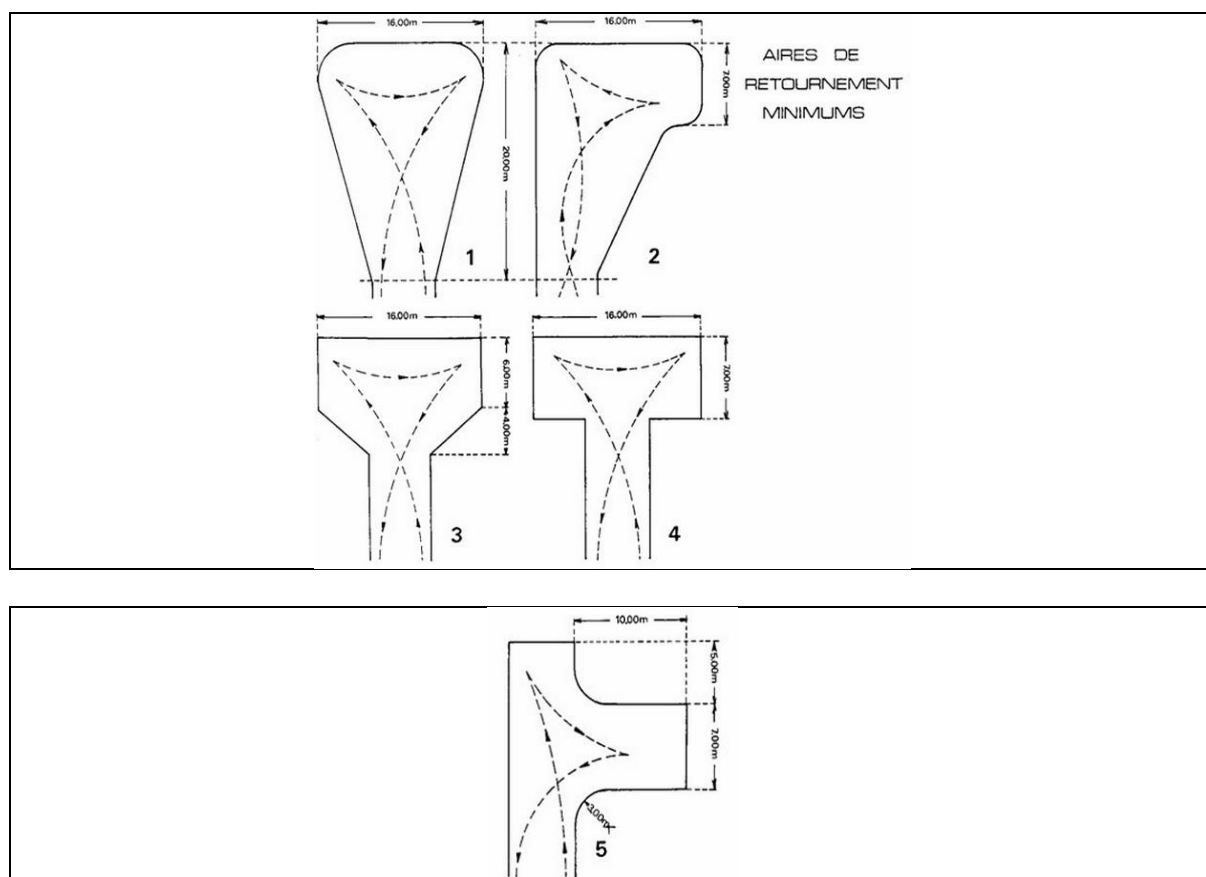
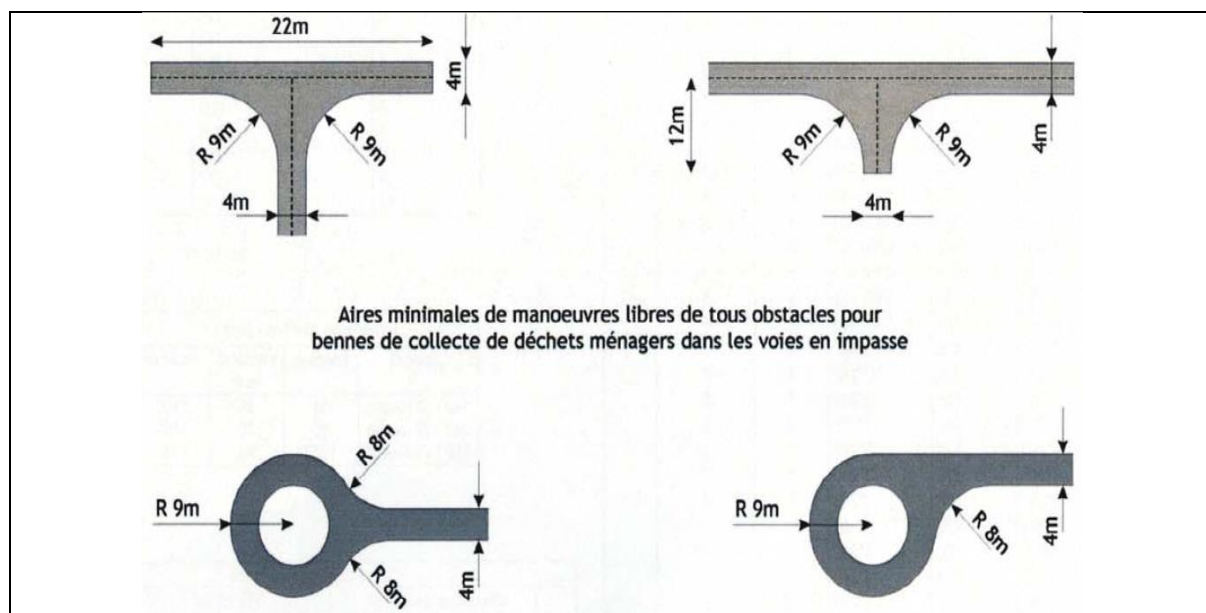


TABLEAU 2

Dimensions des bacs et emprise au sol				Surface local à prendre en compte
Hab	Largeur D en m	Profondeur C en m	Emprise au sol en m ²	Prévoir
120	0,48	0,55	0,264	Pour réaliser un local déchets : 2 fois la surface des bacs additionnés de l'ouverture de la porte
140	0,48	0,55	0,264	
180	0,485	0,725	0,352	
240	0,58	0,725	0,421	Surface à prévoir au sol à l'extérieur pour la présentation à la collecte : 1 fois la surface des bacs
360	0,62	0,85	0,527	
500	1,24	0,655	0,812	Surface à prévoir au sol à l'extérieur pour la présentation à la collecte : 1 fois la surface des bacs
660	1,265	0,775	0,980	
770	1,265	0,775	0,980	

TABLEAU 3





ANNEXE 4

LISTE DU PATRIMOINE BATI ET VEGETAL A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151.19 DU CODE DE L'URBANISME

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

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

LISTE DU PATRIMOINE BATI A PRESERVER

Les Propriétés privées :

1. 85, avenue Charles de Gaulle : maison et clôture en fer forgé avec muret
2. 38, rue du Lac Marchais : maison
3. 7, rue Villa Louise : immeuble
4. 1, boulevard de Montmorency : immeuble
5. 12, boulevard de Montmorency : maison Porret
6. 16, boulevard de Montmorency : maison et clôture en fer forgé avec muret
7. 25, boulevard de Montmorency : immeuble
8. 34 ter, boulevard de Montmorency : maison et clôture en fer forgé avec muret
9. 36, boulevard de Montmorency : tourelle
10. 60, boulevard de Montmorency : immeuble et clôture en fer forgé avec muret
11. 54, avenue de la Division Leclerc : immeuble et clôture en fer forgé avec muret
12. 39, rue du Château : maison
13. 2-4, rue Georges Risler : maisons Castor
14. 6-8, rue Georges Risler : maisons Castor
15. 10-12, rue Georges Risler : maisons Castor
16. 14-16, rue Georges Risler : maisons Castor
17. 18-20, rue Georges Risler : maisons Castor
18. 11, rue Georges Risler : maison Castor
19. 81-83, rue Napoléon Fauveau : maisons Castor
20. 2-6, rue de la Barre / 1, rue Cauchoix : maisons de ville
21. 12, rue de la Barre : maison et clôture en fer forgé avec muret
22. 19, rue de la Barre / 2 rue Pasteur : maison, mur de clôture et portail en fer forgé
23. 20, rue de la Barre : maison
24. 36, rue de la Barre : maison
25. 81, rue de la Barre : Villa Madelon
26. 5, rue Cauchoix : maison de ville
27. 10, rue Cauchoix : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
28. 11, rue Cauchoix : maison et clôture en fer forgé
29. 12, rue Cauchoix : maison et clôture en fer forgé avec muret
30. 19, rue Cauchoix : maison et portail en fer forgé
31. 22, rue Cauchoix : maison et clôture en fer forgé avec muret
32. 23, rue Cauchoix : maison
33. 25, rue Cauchoix : Villa Germaine
34. 26, rue Cauchoix : maison et clôture en fer forgé avec muret
35. 30, rue Cauchoix : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
36. 11 bis, rue Anatole France : maison de ville
37. 12, rue Anatole France : maison de ville

38. 13, rue Anatole France : immeuble
39. 15, rue Anatole France : immeuble
40. 17, rue Anatole France : maison de ville
42. 1, rue de l'Eglise : maison
43. 15, rue de l'Eglise : maison
44. 19, rue de l'Eglise : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
45. 33 bis, rue de l'Eglise : maison de ville
46. 35, rue de l'Eglise : maison de ville
47. 4, rue Haute : maison
48. 9, rue Haute : maison de ville
49. 10, rue Haute : Villa Lumen
50. 11, rue Haute : maison de ville
51. 13, rue Haute : maison de ville
52. 15, rue Haute : maison de ville
53. 17, rue Haute : maison de ville
54. 19, rue Haute : maison de ville
55. 21, rue Haute : maison de ville
56. 22, rue Haute : maison de ville
57. 24, rue Haute : maison de ville
58. 32-32 bis, rue Haute : maisons de ville
59. 44, rue Haute : maison de ville
60. 46, rue Haute : maison de ville
61. 50-50 bis, rue Haute : maisons de ville
62. 54 bis-54 ter, rue Haute : maisons de ville
63. 58, rue Haute : maison de ville
64. 73, rue Haute : maison de ville
65. 73 bis, rue Haute : maison de ville
66. 91, rue Haute : maison de ville
67. 93, rue Haute : maison de ville
68. 97, rue Haute : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
69. 105, rue Haute : maison de ville
70. 2-4, rue de la Fontaine du Gué : maisons mitoyennes et clôtures en fer forgé avec muret
71. 3-5, rue de la Fontaine du Gué : maisons mitoyennes et clôtures en fer forgé avec muret
72. 24, rue de la Fontaine du Gué : maison et clôture en fer forgé avec muret
73. 1, rue de la Gare : maison de ville
74. 9, rue de la Gare : maison de ville
75. 16, rue de la Gare : maison et clôture en fer forgé avec muret
76. 25, rue de la Gare : maison
77. 15, rue de la Station : maison et clôture en fer forgé avec muret
78. 8, rue Pasteur : maison
79. 78-80, avenue du Maréchal Foch : maison
80. 41, rue Charles de Gaulle : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
81. 42, rue Charles de Gaulle : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
82. 44, rue Charles de Gaulle : immeuble
83. 45, rue Charles de Gaulle : maison de ville
84. 47, rue Charles de Gaulle : maison de ville
85. 48, rue Charles de Gaulle : maison de ville
86. 50, rue Charles de Gaulle : maison de ville
87. 52, rue Charles de Gaulle : maisons de ville
88. 49, rue Charles de Gaulle : maison de ville
89. 51-51 bis, rue Charles de Gaulle : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
90. 53, rue Charles de Gaulle : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
91. 56 bis, rue Charles de Gaulle : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
92. 57, rue Charles de Gaulle : maison de ville
93. 60, rue Charles de Gaulle : maison de ville

- 94. 5, rue des Goriots : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
- 95. 7, rue des Goriots : maison
- 96. 4, avenue Schaeffer : maison
- 97. 8, avenue Schaeffer : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
- 98. 10, avenue Schaeffer : maison, clôture en fer forgé avec muret et portail en fer forgé
- 120. 20 avenue de la Division Leclerc : maison
- 121. 21 bis avenue de la Division Leclerc : immeuble
- 122. 22 avenue de la Division Leclerc : maisons
- 123. 22 bis avenue de la Division Leclerc : maisons
- 124. 23 ter avenue de la Division Leclerc : immeuble
- 125. 34 avenue de la Division Leclerc : maison
- 126. 41 bis avenue de la Division Leclerc : maisons
- 127. 64-66 avenue de la Division Leclerc : maisons
- 128. 85 avenue de la Division Leclerc : immeuble
- 129. 7 avenue du Maréchal Foch : maison
- 130. 1 ter route de Saint-Denis : maison
- 131. 3 route de Saint-Denis : maison
- 132. 87 route de Saint-Denis : maison
- 133. 107 route de Saint-Denis maisons
- 134. 109 route de Saint Denis maison
- 135. 111 route de Saint Denis maisons
- 136. 113 route de Saint-Denis : maisons
- 137. 112 route de Saint-Denis : immeuble
- 138. 125-125 bis route de Saint-Denis : maisons
- 139. 127 129 route de Saint-Denis : maisons
- 140. 131 route de Saint – Denis maison
- 141. 2bis rue de la Chevrette : maison

Le Micro-patrimoine :

- 99. Place des Victimes du V2 : Fontaine
- 100.39, rue Charles de Gaulle : Croix Isaurée
- 101.Angle rue de la Gare et rue Fontaine du Gué : Statue de la République
- 102.36, rue de la Gare : Calvaire
- 103.Angle rue de la Gare-Avenue du Commandant Manoukian : Clous Méridienne Verte
- 104.23-32, rue de la Station : Clous Méridienne Verte
- 105.20-25, rue Blaise Pascal : Clous Méridienne Verte
- 106.26-29, rue Carnot : Clous Méridienne Verte
- 107.93-96, rue de Verdun : Clous Méridienne Verte
- 108.1, rue Anatole France :Statue de la Vierge dans une corniche en façade
- 109.Angle de la Rue des Granges et de la Rue du Crochet : Croix en bois
- 110.Marché des Mortefontaines : Fontaine
- 111.Rue Victor Labbarrière : Fontaine WALLACE
- 112.49, rue de la Barre : Frise style années 30 sur façade d'une maison

Les Equipements et bâtiments publics :

- 113.Rue du Château : Ecole Jules Ferry
- 114.Rue Gabriel Péri : Ecole Raymond Poincaré
- 115.Rue Schaeffer : Ecole Louis Pasteur
- 116.Rue Georges Dessailly : Ecole Louis Pasteur
- 117.Conciergerie du château de la Chevrette et Grille et fossé du château de la Chevrette
- 118.36, rue Charles de Gaulle : Hôtel de ville
- 119.Avenue Schaeffer : Salle des fêtes

L'ensemble des bâtis précités est protégé et à conserver. Ils sont soumis aux règles inscrites dans les articles 1.1, 3.6 et 4.7 des zones urbaines dans lesquelles ils se situent.
Se reporter au plan de zonage pour les numéros.

PROTECTION DU VEGETAL

Les espaces verts à préserver :

1. Etang et abords du Lac Marchais
2. Parc Winston Churchill
3. Vestiges du parc de la Chevrette
4. Jardins familiaux de la Plaine
5. Parc de la Galathée
6. Parc urbain des Presles

L'ensemble des végétaux présents dans ces secteurs sont protégés et à conserver. Ils sont soumis aux règles inscrites dans l'article 5.2 des zones naturelles dans lesquelles ces secteurs se situent.

Se reporter au plan de zonage pour les numéros.

Les alignements d'arbres le long des rues à préserver :

Place du Docteur Martin : *tilia cordata*
Rue Cauchoix – allée du cimetière : *cedrus* et *tilia cordata*
Avenue du Commandant Manoukian : *aesculus x carnea* 'Briotii'
Rue Descartes : *acer platanoides*
Rue Sœur Azélie : *tilia cordata*
Rue Napoléon Fauveau : *carpinus betulus*
Rue Victor Labarrière : *pyrus calleryana* 'chanticleer'
Rue de la Barre : *carpinus betulus*
Rue Henry Dunant : *aesculus x carnea* 'Briotii'
Avenue Paul Fleury : double alignement de *tilia platyphyllos* et *tomentosa* et double alignement de *tilia cordata* et *tilia platyphyllos*
Rue Gallieni : *acer platanoides*
Avenue du Maréchal Foch : *carpinus betulus fastigiata*
Rue Jean Mermoz : *tilia cordata*
Rue Antoine de Saint-Exupéry : *pyrus calleryana* 'chanticleer'
Rue Marie de Sévigné : *pyrus calleryana* 'chanticleer'
Rue Guy de Maupassant : *tilia cordata*
Place des Victimes du V2 : *carpinus betulus*
Rue Pasteur : *quercus ilex*
Avenue Mathieu Chazotte : *corylus columna*

Les arbres formant les alignements le long des rues et places précitées sont protégés et à conserver. Ils sont soumis aux règles inscrites dans l'article 5.2 des zones urbaines dans lesquelles ces rues se situent.

Se reporter au plan de zonage pour les secteurs des rues concernées

Les bouquets d'arbres sur l'espace public à préserver :

Place des Platanes-Galathée 3 Communes : *platanus x acerifolia*

Les bouquets d'arbres précités sont protégés et à conserver. Ils sont soumis aux règles inscrites dans l'article 5.2 des zones urbaines dans lesquelles ces rues se situent.

Se reporter au plan de zonage pour les secteurs concernés

Les arbres isolés à préserver :

7. Croisement rue Matthieu Chazotte et 19, rue des Mortefontaines : un *pinus nigra Austriaca*
8. 43, rue Napoléon Fauveau : un *abies pinsapo*
9. 81, rue de la Barre : un *cedrus atlantica Glauca*
10. 27, rue Jean Bouin : un *lagerstroemia indica*
11. 44, avenue Baudoin : un *fraxinus excelsior*

12. Rue d'Ormesson : un parrotia persica
13. 2, rue Gérard Toutain : un cedrus deodara
14. 10, rue Jean Mermoz : un liriodendron tulipifera
15. Allée des hirondelles : un cedrus deodara
16. Angle rue du Docteur Goldstein et rue des Aubépines : 3 aesculus x carnes briotti
17. Résidence du Château, rue du Docteur Schweitzer : un cedrus atlantica
18. 19, rue de l'Eglise : un magnolia soulangeana
19. Rue Julien Porret : un quercus robur
20. La Sablonnière : un ginko biloba
21. Place Kennedy : un quercus robur

Les arbres précités sont protégés et à conserver et soumis aux règles inscrites dans l'article 5.2 des zones urbaines dans lesquelles ils se situent.

Se reporter au plan de zonage pour les numéros.

ANNEXE 5

LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES A PROSCRIRE

Tableau 1 : Liste actualisée des plantes exotiques envahissantes en Ile-de-France

	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Liste UE (2019)	Nombre de maille (sage)	Conditions particulières
ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES AVEREES	EMERGENTES				
	<i>Cabomba caroliniana</i> A.Gray, 1848	Cabomba de Caroline	X	1	
	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms		2	
	<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense		10	
	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> Lf., 1752	Hydrocotyle fausse-renoncule	X	5	
	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	X	13	
	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	X	13	
	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	X	7	
	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	X	13	
	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx., 1803	Myriophylle hétérophylle	X	10	
	<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs		8	En contexte escarpé frais
	LARGEMENT IMPLANTEES				
	<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo		166	
	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	X	240	
	<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère		36	
	<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Mousse cactus		33	
	<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		80	
	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	X	68	
	<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne		194	
	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sammler & Levier, 1893	Berce du Caucase	X	47	
	<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Bélisamine du Cap		27	
	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Bélisamine de l'Himalaya	X	37	
	<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Bélisamine à petites fleurs		71	
	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		152	
	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		217	
	<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		117	
	<i>Prunus cerasus</i> L., 1753	Griottier		38	
	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise		238	
	<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier tardif		82	
	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777 / <i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922 / <i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée invasives		379	
	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		309	
	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada		331	
	<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre		163	
	<i>Symphoricarpos</i> sp. (Inclus <i>S. laeve</i> , <i>S. lanceolatum</i> , <i>S. novae-angliae</i> , <i>S. novi-belgii</i> , <i>S. squamatum</i> , <i>S. x salignum</i> , <i>S. x versicolor</i>)	Asters invasifs		107	
	<i>Syringa vulgaris</i> L., 1753	Œlès		80	En contexte sableux
	<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnerie en spirale		56	
ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES POTENTIELLES	LISTE D'ALERTE (espèces absentes ou émergentes dans la région)				
	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC., 1836	Ambroisie à épis grêles		4	
	<i>Asclepias syriaca</i> L., 1753	Herbe à la queue	X	3	
	<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon		3	
	<i>Comus scitica</i> L., 1771	Cornouiller coyeux		1	
	<i>Cortaderia selkiana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la pampa		6	
	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		10	
	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc., 1928	Glycerie striée		6	
	<i>Gymnocoronis spilanthoides</i> (D. Don ex Hooker) de Candolle, 1838	Faux hygrophile	X	0	
	<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2013	Renouée à nombreux épis	X	0	
	<i>Lemna turionifera</i> Landolt, 1973	Lenticule à turion		0	
	<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		1	
	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilatée		2	
	<i>Pilosella piloselloides</i> Gr. (Inclus <i>P. piloselloides</i> , <i>P. cymosa</i> , <i>P. caespitosa</i> , <i>P. sicula</i> , <i>P. florentina</i>)			10	
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach, 1834	Noyer du Caucase		3	
	<i>Rhus typhina</i> L., 1756	Sumac hérissé		14	
	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd., 1805	Plantain d'eau		1	
	<i>Wolffia columbiana</i> H.Kerst., 1863	Wolffie de Colombie		4	
	<i>Artemisia verlotianum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot		87	
	ESPECES LARGEMENT IMPLANTEES				
	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh, 1814	Mahonia faux-houx		199	
	<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		116	
	<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes		107	
	<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David		310	
	<i>Epilobium alatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié		118	
	<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle		362	
	<i>Fallugia baltischuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du Turkestan		21	
	<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour		21	
	<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Bélisamine de Balfour		54	
	<i>Lycium barbarum</i> L., 1753	Lyciet commun		28	
	<i>Senecio inaequalis</i> DC., 1838	Sénéçon du Cap		199	
	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile		32	
	<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Bleke, 1914	Symphorine à fruits blancs		119	

source : Rapport d'étude 2022 – Conservatoire botanique national du bassin parisien

ANNEXE 6

LES USAGES COMPATIBLES AVEC LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

Les usages d'eau de pluie à l'aval de toitures inaccessibles autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 sont :

- les usages industriels et professionnels ;
- les usages domestiques extérieurs aux bâtiments ;
- certains usages à l'intérieur des bâtiments :
 - évacuation des excréta ;
 - lavage des sols ;
 - lavage du linge à titre expérimental (sous réserve d'un traitement adapté).

L'arrêté interdit les usages domestiques à l'intérieur des bâtiments lorsque les eaux de pluie ont été collectées sur des toitures en amiante-ciment ou en plomb. Il est fortement déconseillé d'utiliser l'eau de pluie collectée sur une toiture en plomb pour l'arrosage des jardins potagers, compte tenu des risques d'accumulation du plomb dans les végétaux.

Remarque : si la réglementation ne fixe pas de limitation d'usage à l'extérieur du bâtiment, il convient néanmoins d'observer certaines précautions sanitaires. Ainsi, l'utilisation d'eau de pluie n'est pas recommandée pour les douches et les usages récréatifs extérieurs.

À l'intérieur des bâtiments recevant un public sensible, tout usage de l'eau de pluie est interdit. La liste des bâtiments concernés est fixée dans l'arrêté du 21 août 2008 :

- établissements de santé et établissements sociaux et médico-sociaux, d'hébergement de personnes âgées ;
- cabinets médicaux, dentaires, laboratoires d'analyses de biologie médicale et établissement de transfusion sanguine ;
- crèches, écoles maternelles et élémentaires.

Pour les espaces verts accessibles au public, l'arrosage doit être effectué en dehors des périodes de fréquentation du public.

Remarque : d'une manière générale, il est conseillé d'arroser en privilégiant les techniques sans aspersion (type goutte à goutte). En cas de dispositif à aspersion, il est recommandé d'effectuer cet arrosage en l'absence de toute présence humaine.

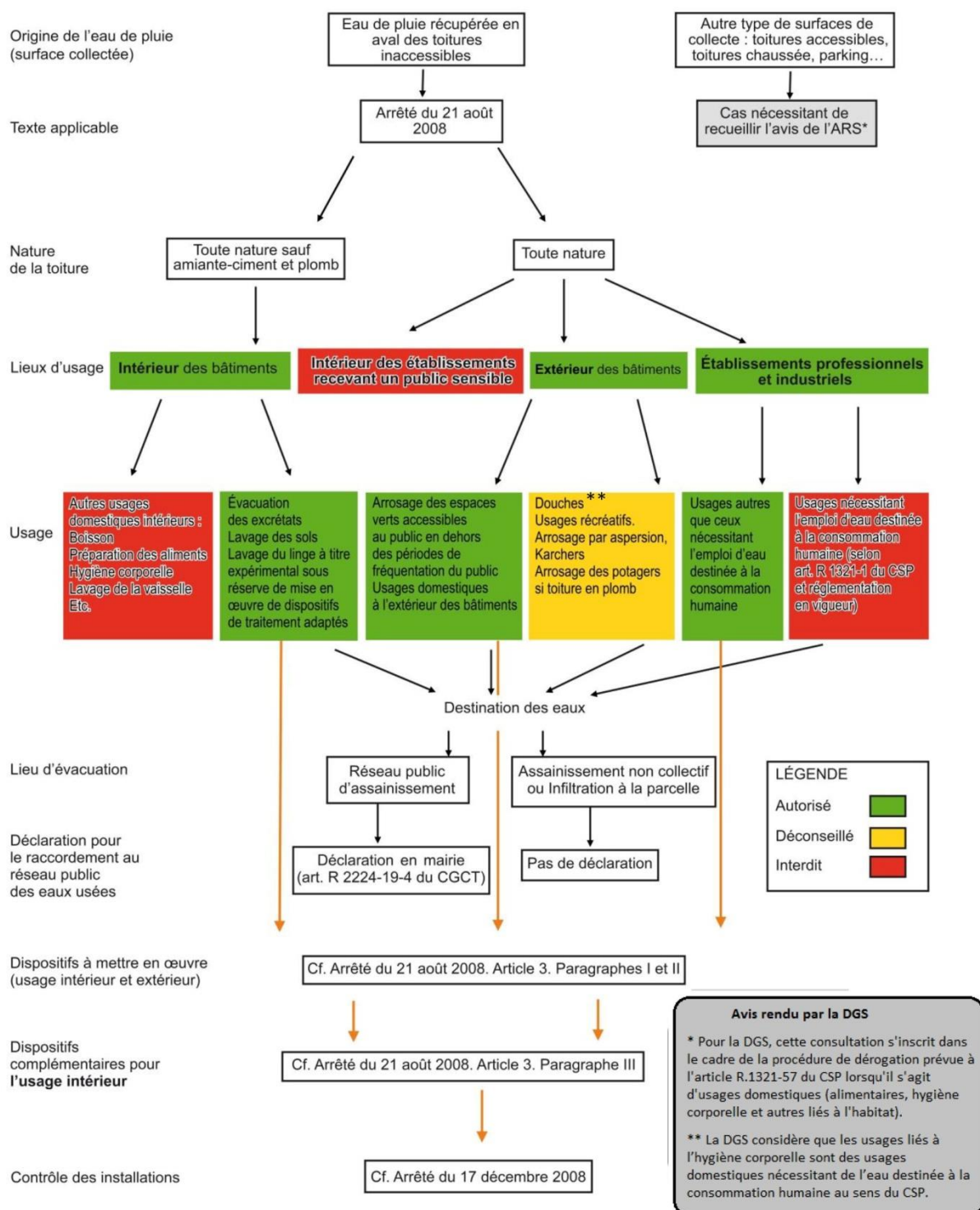
La réglementation offre la possibilité d'utiliser à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments l'eau de pluie récupérée, comme l'illustre le tableau ci-après :

Usages			Quantité par usage
Usage intérieur	Usages non autorisés	Boisson	1,5 litres par jour et par habitant
		Préparation de la nourriture	5 à 8 litres par jour
		Vaisselle à la main	10 à 12 litres par vaisselle
		Lave-vaisselle	25 à 40 litres par lavage
		Toilette au lavabo	5 litres par toilette
		Douche	60 à 80 litres par douche
		Bain	150 à 200 litres par bain
	Usages autorisés	Chasse d’eau	6 à 12 litres par usage
		Lave-linge	70 à 120 litres par cycle
		Chasse d’eau double commande	3 à 6 litres par usage
		Lavage des sols intérieurs	10 à 15 litres par seau utilisé
Usage extérieur		Lavage de la voiture*	200 litres par lavage
		Arrosage	Variable selon le type de plantes et la localisation
		Lavage des sols extérieurs	Selon méthode utilisée (jet simple, seau, pression)

* Le lavage des voitures est généralement interdit sur la voie publique, notamment en cas de présence de réseaux d'assainissement de type séparatif.

Source : Guide technique : récupération et utilisation de l'eau de pluie, ASTEE, décembre 2015

Logigramme de la réglementation



Source : Guide technique : récupération et utilisation de l'eau de pluie, ASTEE, décembre 2015

ANNEXE 7
CARTE DES ENVELOPPES DE PROBABILITE DE PRESENCE DE ZONES HUMIDES
IDENTIFIEES PAR LE SAGE CROULT-ENGHIEN-VIEILLE MER



Carte des enveloppes de probabilité de présence
de zones humides identifiées par le SAGE Croult-
Engbien-Vieille Mer

