

Département du VAL D'OISE
Commune d'ANDILLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5 : Règlement



Révision du PLU

Document arrêté le : 6 février 2021

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23, rue Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	3
II.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	36
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	37
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	53
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF</i>	69
	<i>CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG</i>	78
	<i>CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</i>	94
III.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER.....	106
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	107
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	114

TITRE 1

I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Andilly.

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

1) Le règlement national d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme dites Règlement national d'urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (C. urb) : « 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 C. urb : « 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. 111-20 C. urb : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Densité et reconstruction des constructions

Article R. 111-21 C. urb : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R. 111-22 C. urb : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

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

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

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

Performances environnementales et énergétiques

Article R. 111-23 C. urb : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Article R. 111-24 C. urb : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article R. 111-25 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R. 111-26 C. urb : « 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 C. urb : « 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. »

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R. 111-31 C. urb : « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R. 111-32 C. urb : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R. 111-33 C. urb :

« Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.»

Article R. 111-34 C. urb : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R. 111-35 C. urb : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Article R. 111-36 C. urb : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R. 111-37 C. urb : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R. 111-38 C. urb : « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R. 111-39 C. urb : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-40 C. urb : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-41 C. urb : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R. 111-42 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43 C. urb : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-44 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-45 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

Article R. 111-46 C. urb : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R. 111-47 C. urb : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R. 111-48 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50 C. urb : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R. 111-51 C. urb : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

2) Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan ou publiées sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent PLU.

3) Autorisations d'urbanisme

Article L. 421-6 C. urb : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article L. 421-7 C. urb : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

4) Lotissements

Article L. 442-9 C. urb : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.»

Article L. 442-11 C. urb : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles

Article L. 111-3 du code rural et de la pêche maritime : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. [...] ».

6) Secteurs archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

7) Autres règles

Article L111-19 C. urb : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à

l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L111-20 C. urb : « Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur ».

Article L111-21 C. urb : « Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000 ».

Article L151-31 C. urb : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret ».

Article L151-33 C. urb : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Article L111-11 C. urb : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme ».

ARTICLE 3 - PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2 ET 3

Les illustrations figurant aux titres 2 et 3 du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage et dans les fiches patrimoine, sont soumis aux prescriptions définies ci-après et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment ou mur repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur, repérés, doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

La démolition des murs de clôture à conserver n'est pas autorisée, excepté pour la création d'un accès à la parcelle.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée.

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

Les châssis de toit sont proscrits.

Façade – Ouvertures

Les baies existantes sont conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine, de même que les menuiseries. Les éléments en PVC sont proscrits.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle doit adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.

Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.

Façade – Parements extérieurs

Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » est :

- soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues »
- soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons. Un enduit traditionnel à la chaux est imposé afin de favoriser la respiration des maçonneries et un aspect esthétique participant à la cohérence du paysage urbain.

Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant est, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

Protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel, protégés et repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage, au titre du code de l'urbanisme, se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés (article L. 113-1 du C. urb) ;
- les bois protégés (L. 151-23 du C. urb) ;
- les alignements d'arbres à conserver (L. 151-23 du C. urb).

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau suivant :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (EBC) – article L. 113-1 du C. urb	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 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. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue aux articles L421-4 et R421-23g du code de l'urbanisme.
Bois protégés - article L. 151-23 du C. urb	Espaces ouverts ou non au public mais avec un impact paysager important. Tous travaux ayant pour effet de détruire ces éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme. Sur les terrains couverts par un bois protégé sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, notamment les équipements techniques liés aux différents réseaux, les travaux nécessaires à l'entretien de ces espaces et à leur mise en valeur. Les voies d'accès et de sécurité peuvent également y être réalisées, en revanche, les aires de stationnement ne sont pas autorisées.

Catégories	Prescriptions
Alignements d'arbres - article L. 151-23 du C. urb	Les linéaires de plantations d'alignement repérés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés. Les arbres peuvent être remplacés au cas par cas si leur état phytosanitaire ou la sécurité des biens et des personnes le nécessite. En cas de nécessité de destruction d'un de ces éléments, il doit être recherché la possibilité de restaurer ou de créer une surface ou un linéaire équivalent. Tous travaux ayant pour effet de détruire un de ces éléments et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
Cours d'eau – article L.151-23 du C.urb	Le cours d'eau repéré sur les documents graphiques du règlement doit être conservé. Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de l'impacter et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme. Une marge de retrait de 15 mètres minimum est à respecter pour toute imperméabilisation des sols et/ou implantation des constructions de part et d'autre du cours d'eau.

Protection des perspectives visuelles remarquables

Des perspectives visuelles remarquables sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Ces perspectives visuelles doivent être prises en compte dans le cadre d'un aménagement ou d'une construction afin de les maintenir.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons conservés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sont reportés sur le plan de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune.

ARTICLE 6 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 4 ans s'il a été régulièrement édifié.

Le pétitionnaire doit apporter la preuve que le bâtiment a été construit avant la loi du 15/06/1943 relative au permis de construire ou conformément au permis de construire accordé.

La reconstruction à l'identique doit être entendue comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli (même implantation, même volume).

ARTICLE 7 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres.

ARTICLE 9 - ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes peuvent être admises si elles ne sont pas envahissantes et donc de nature à porter atteinte à la biodiversité locale.

Sont recommandées les essences suivantes :

Arbres

- fraxinus (frêne)
- celtis (micocoulier)
- cercis (arbre de Judée)
- ginkgo biloba
- liriodendron (tulipier)
- magnolia magnifica
- quercus rubra (chêne rouge)
- acer (érable)
- alnus (aulne)
- crataegus laevigata (aubépine)

Arbustes

- viburnum thymus (laurier thym)
- corylus (noisetier pourpre)
- abelia
- rhododendron
- azalée
- weigelia
- cornus kousa (cornouiller)
- daphné
- hydrangea annabelle (hortensia)
- kalmia latifolia (laurier)
- syringa microphylla superba (lilas de Chine)

ARTICLE 10 - EDIFICATION DES CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 - PERMIS DE DEMOLIR

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

ARTICLE 12 - LES TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 - DATE DE REFERENCE

La date de référence visée par les différentes règles du présent règlement en ce qui concerne les constructions existantes est la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 14 - DESTINATION DES LOCAUX

Arrêté du 10 novembre 2016, modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Habitation	• Logement • Hébergement	Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme. L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Cinéma	L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. L'artisanat et commerce de détail recouvre ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés...) et inclut l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...). La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective). Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre

		professionnels). Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les hôtels recouvrent les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. Les autres hébergements touristiques recouvrent les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	• Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition	L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données. Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions

	• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Equipements sportifs • Autres équipements recevant du public	techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration,...), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage
Exploitation agricole et forestière	• Exploitation agricole • Exploitation forestière	L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

ARTICLE 15 - DENSITES DES LOGEMENTS/HECTARE

Les densités de logements/ha imposées dans le règlement sont des densités brutes. Les espaces publics (voiries et réseaux divers) sont pris en compte.

ARTICLE 16 - LE STATIONNEMENT APPLICABLE AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les normes de stationnement applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont les suivantes :

Equipements scolaires

Enseignement supérieur :

Si la desserte par les transports en commun est bonne : 20 places de stationnement pour 100 personnes (enseignants, étudiants et personnel).

Si la desserte par les transports en commun est mauvaise : 30 places pour 100 personnes.

Lycée et C.E.S. :

Véhicules automobiles : 1 place de stationnement pour 20 élèves

Deux roues (couvert) : 1^{er} cycle: 1 place par tranche de 10 élèves,

2^{ème} cycle : 1 place par tranche de 7 élèves.

Cars :

1 emplacement devant l'entrée

Ecole primaire ou école maternelle :

1 place par classe et par emploi administratif.

Equipements sanitaires et sociaux

Hôpitaux, cliniques :

Si la desserte par les transports en commun est bonne : 25 places pour 100 lits

Si la desserte par les transports en commun est mauvaise : 50 places pour 100 lits

Foyers de personnes âgées - Maison de retraite :

- Pensionnaires : 2 % du nombre de chambres,
- Visiteurs : 10 % du nombre de chambres,
- Personnel : 40 % du nombre de personnes employées.

Foyers de travailleurs :

Véhicules automobiles :

1 place pour 4 lits si bonne desserte par les transports en commun,

1 place pour 3 lits si desserte moyenne ou mauvaise.

Deux - roues (abris obligatoirement couverts) :

1 place pour 7 lits si bonne desserte,

1 place pour 4 lits dans le cas contraire.

Crèches - Halte garderies :

- Crèche de 60 berceaux : Personnel : 6 places,
Parents : 2 à 10 places selon la desserte
- Crèche de 40 berceaux : Personnel : 4 places,
Parents : 2 à 7 places.
- Halte-garderie 20 pl. : Personnel : 2 places,
Parents : 2 à 3 places.

Centres de P.M.I. :

- Petit centre : 2 places pour le personnel
- Grand centre : 5 places pour le personnel,
2 à 3 places visiteurs selon la desserte.

Equipements culturels et culturels

Salles de spectacles, théâtre, salle de congrès, salle polyvalente, lieux de culte :

Personnel : 1 place pour 30 à 40 employés,

Public : 1 place voiture pour 5 places de spectateurs ou usagers,

1 place deux roues pour 10 places de spectateurs ou usagers,

1 place car pour 140 places de spectateurs ou usagers.

Equipements sportifs

Stades :

a) Automobiles:

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

b) Deux roues:

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

c) Cars:

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

Tennis :

- 2 places VP par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement

Gymnase :

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

Piscines et patinoires

a) Véhicules particuliers :

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

b) Deux roues :

- 1 place pour 5 m² de bassin ou de piste,
 - 2 à 3 places pour 5 m² de bassin pour les piscines avec solarium.
- Ces emplacements doivent obligatoirement être situés devant l'entrée.

c) Cars

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

ARTICLE 17 – LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et

si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Ce niveau ne devra pas excéder 70 % de la surface de plancher du niveau inférieur. Le retrait de ce niveau devra être au minimum de 3 m par rapport aux façades des étages inférieurs.

ANNEXE A L'HABITATION

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

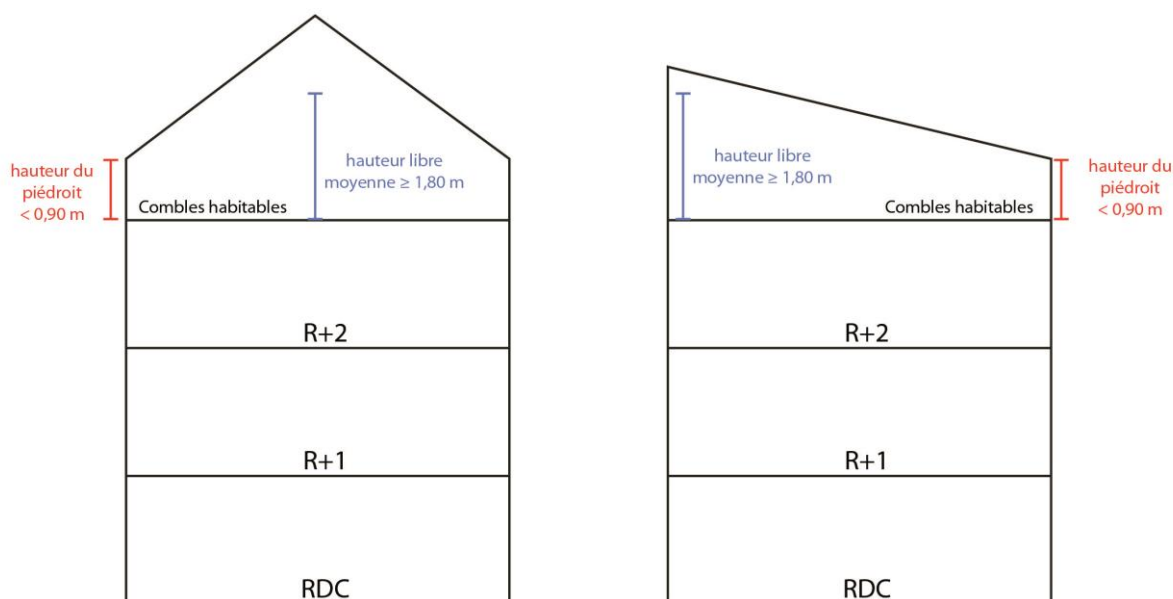
La clôture comprend les piliers et les portails.

COMBLE et ETAGE COURANT

Est considérée comme « comble habitable » et non comme étage courant, la partie située dans l'espace de la charpente du bâtiment, sous le ou les versants du toit, et remplissant les critères suivants :

- Le comble ne doit pas comporter de plafond,
- Une hauteur libre moyenne d'au moins 1,80 m,

- Une hauteur du pied droit à l'intérieur du volume habitable, mesurée du plancher à la naissance du rampant de la toiture, strictement inférieure à 0,90 m.



CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CONSTRUCTION PRINCIPALE

Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

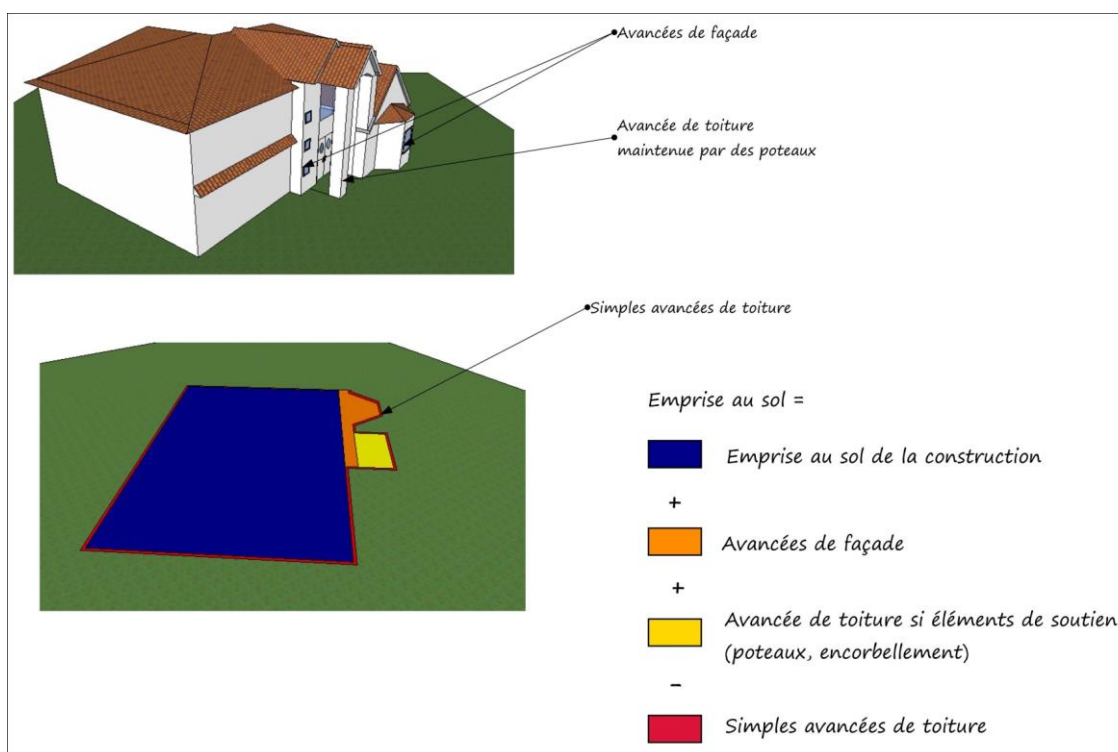
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

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

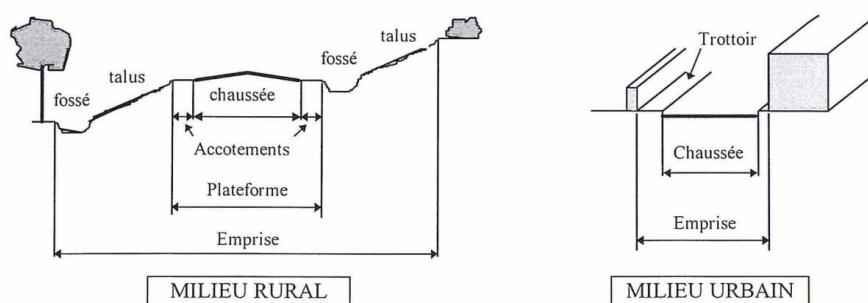
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à 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.



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions

inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FAÇADES

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

HAUTEUR TOTALE

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

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

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

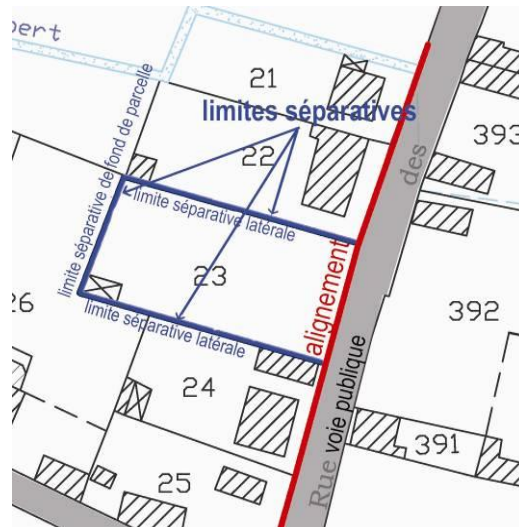
LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être

distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Exemples : les limites latérales figurent en gras.

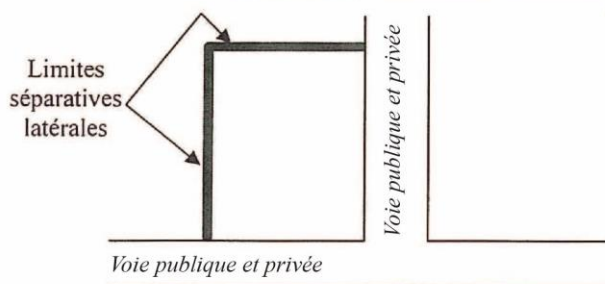


Fig 1

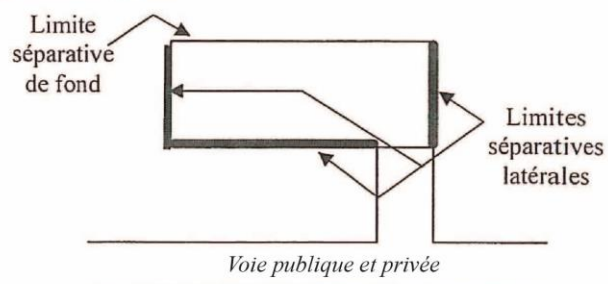


Fig 2

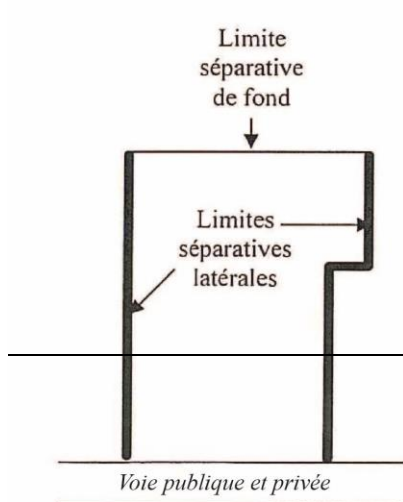


Fig 3

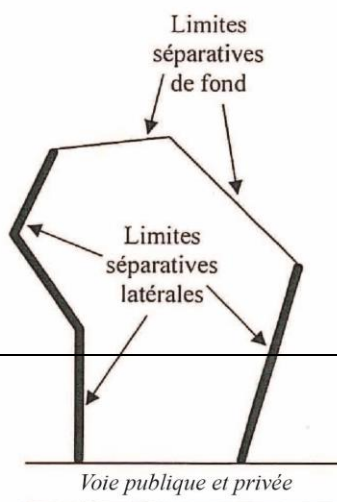


Fig 4

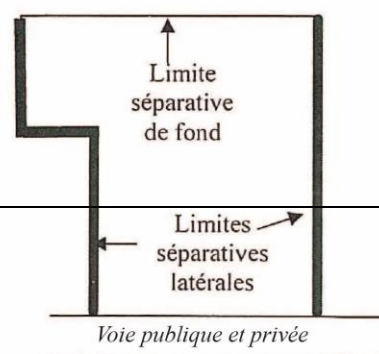


Fig 5

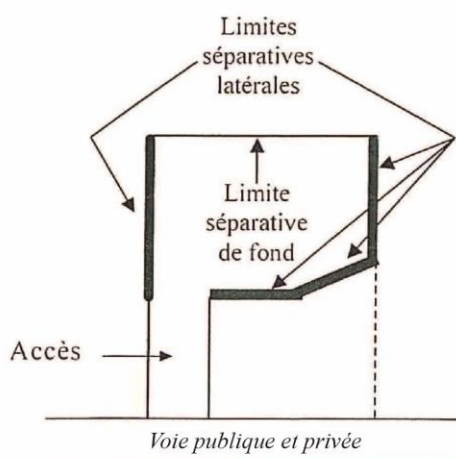


Fig 6

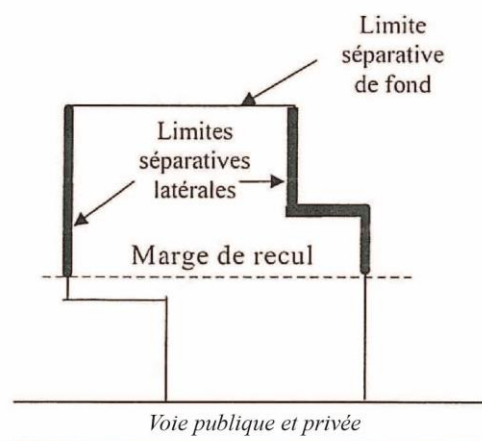


Fig 7

LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...);
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ORIEL

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)

Ces notions sont définies par le Code Civil :

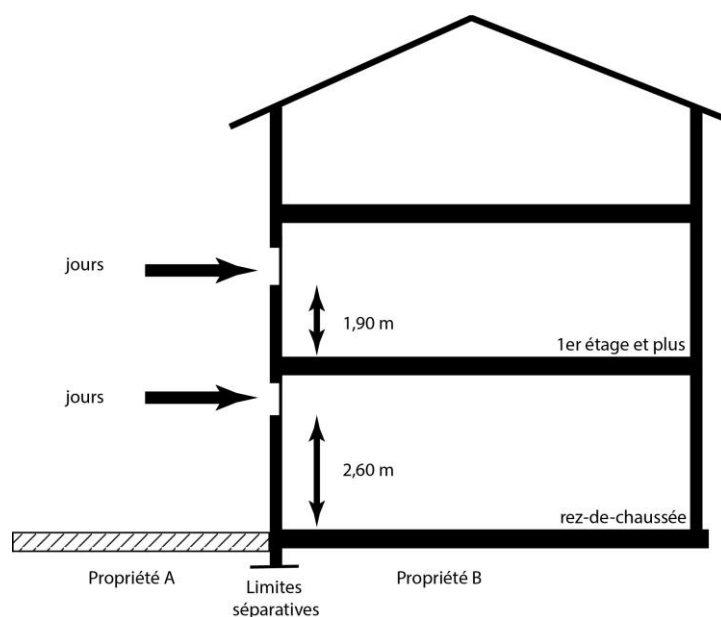
Article 676 :

« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »



L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

OUVRAGES EN SAILLIE

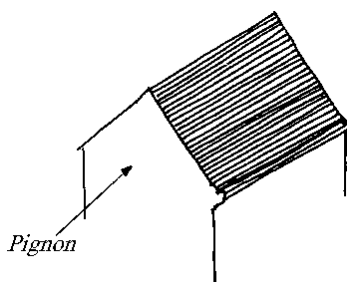
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON et MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

**PLANCHER**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

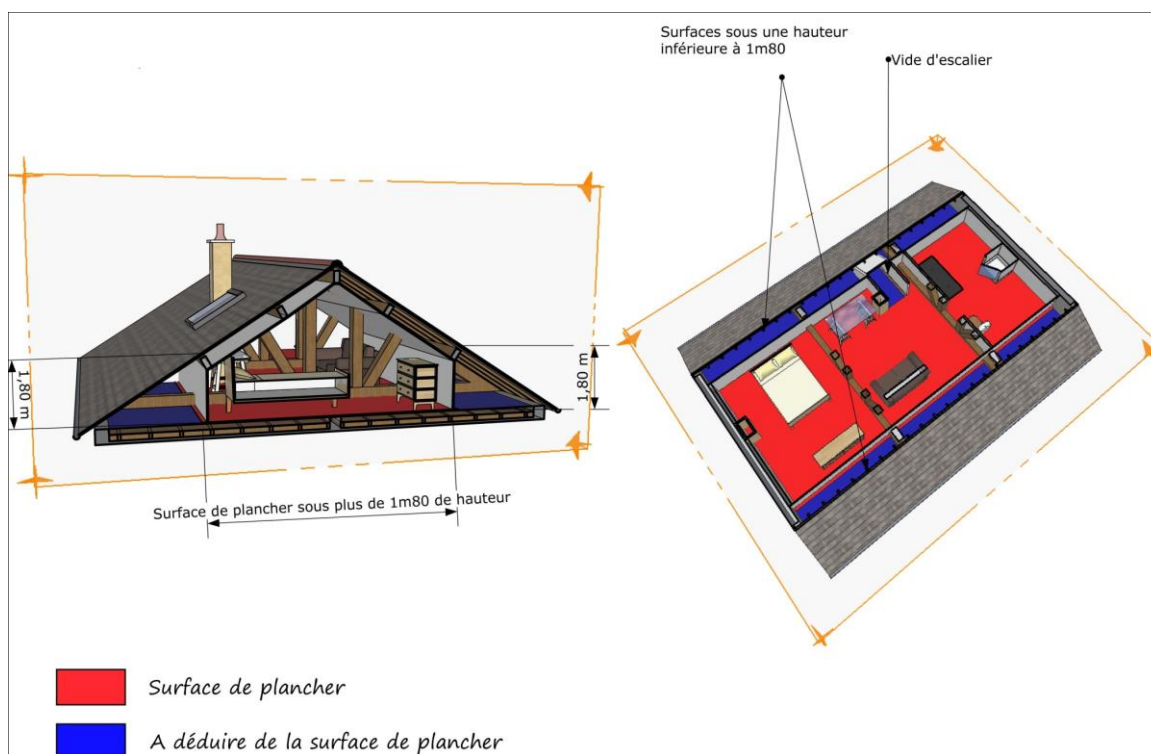
SECTEUR

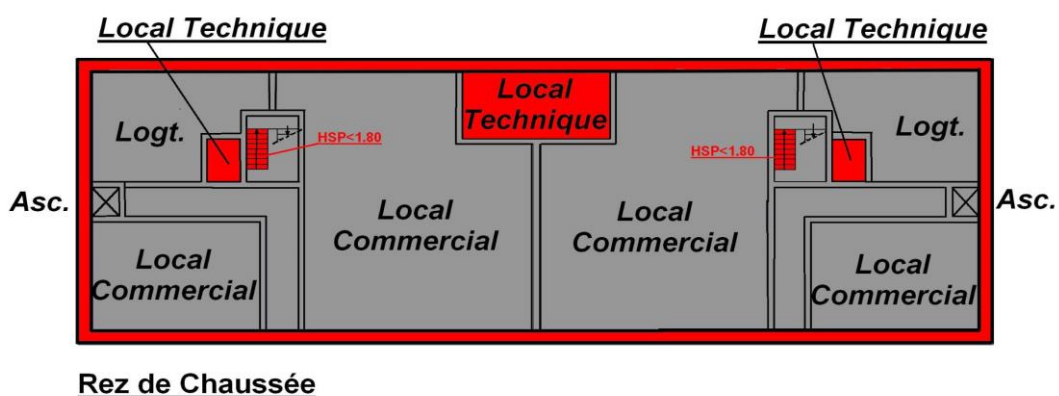
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

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

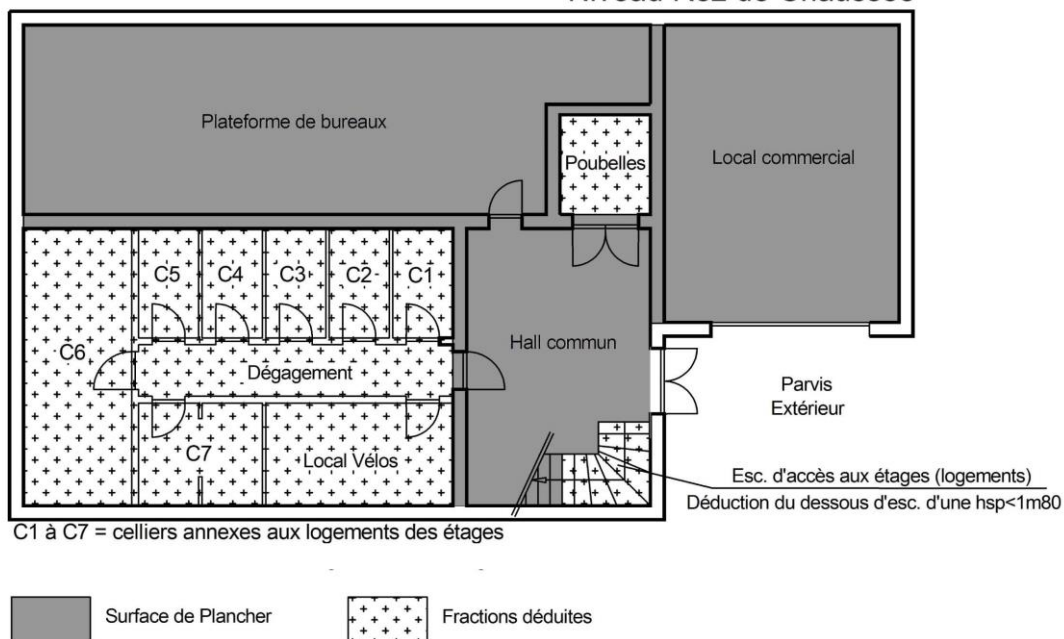
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;





- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

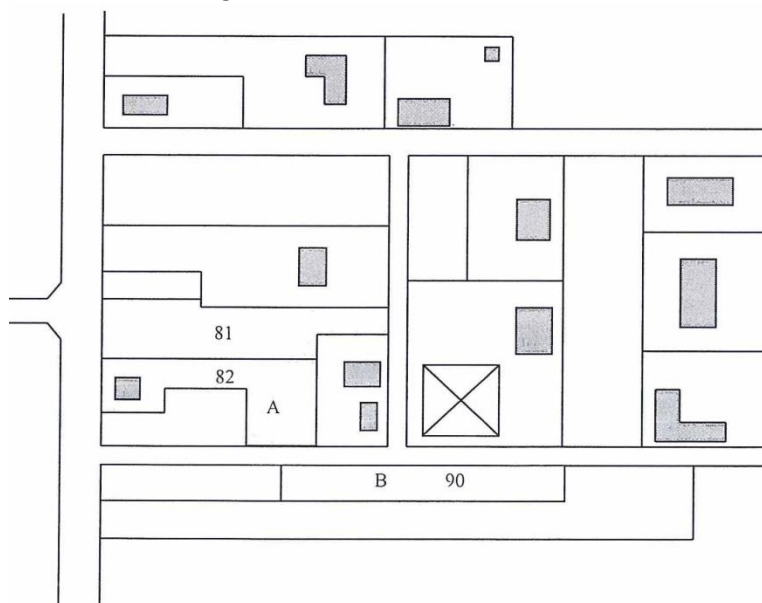
Immeuble mixte activité/habitation collective
Niveau Rez de Chaussée



- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

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

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE OUVERTE AU PUBLIC

La voie ouverte au public s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VUES

Dispositions de l'article 678 du Code Civil :

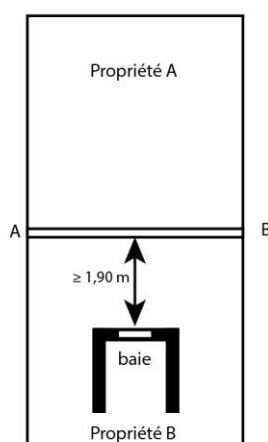
« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

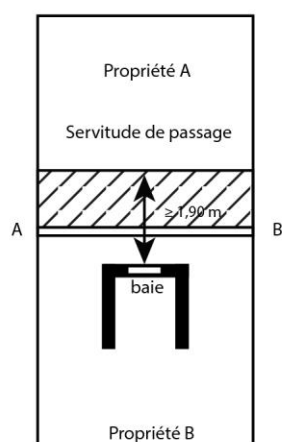
Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

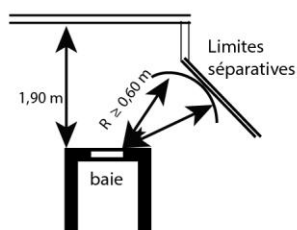
La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



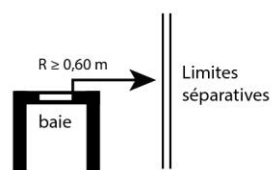
VUE DROITE



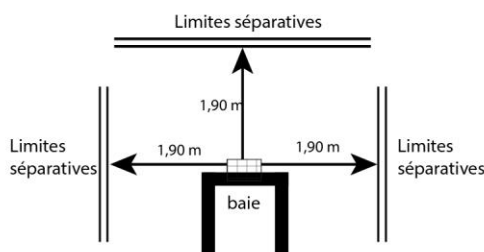
VUE DROITE
AVEC SERVITUDE DE PASSAGE



VUES OBLIQUES



VUES PAR COTE



VUES AVEC TERRASSE

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

TITRE 2

II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **Chapitre 1 - UA** : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du centre du village et comprenant le secteur UAa correspondant au cœur du bourg avec des volumétries plus importantes
- **Chapitre 2 - UE** : zone urbaine à dominante d'habitat collectif et groupé et comprenant les secteurs UEa et UEb, destinés à accueillir des opérations d'habitat
- **Chapitre 3 - UF** : zone urbaine à dominante d'équipement et comprenant le secteur UFa au droit de la route de la Berchère destiné à accueillir un groupe scolaire
- **Chapitre 4 - UG** : zone urbaine à dominante d'habitat individuel discontinu et comprenant le secteur UGa correspondant au quartier d'habitation de la Berchère qui s'est développé par le biais d'une ZAC
- **Chapitre 5 - UI** : zone urbaine dédiée aux activités économiques et comprenant le secteur UIa correspondant à une partie de la zone d'activités des Cures sur laquelle sont interdites les activités commerciales et le secteur UIb correspondant au parc de la Berchère qui s'est développé par le biais d'une ZAC

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'appliquent sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre,
- Les constructions à destination d'équipements collectifs scolaires (à l'exception de l'aménagement et de l'extension de ceux existants) et culturels.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 300 m² de surface de plancher par terrain d'assiette,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Protections, risques, nuisances

- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de gypse. Ces secteurs sont matérialisés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol présente en annexe 13.
Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits dans les zones exposées à la dissolution naturelle du gypse.
La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la

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

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

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments et aménagements neufs.

Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.

- Des éléments remarquables bâtis et des murs à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ou d'un mur ainsi identifiés est interdite.
- Des perspectives visuelles remarquables à protéger et des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- La commune est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome Paris Charles De Gaulle. La zone se situe en catégorie D. Ce plan et ses dispositions réglementaires sont présentés en annexe du PLU, conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme.
- La zone UA est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol).
- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sont autorisés sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent.

Les ouvrages de suivi d'eau souterraine mettant durablement en relation les différentes nappes sous réserve d'être sélectifs (c'est-à-dire ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois), doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol des constructions neuves et des extensions des bâtiments existants ne peut se réaliser qu'à l'intérieur de la bande d'implantation des constructions figurant au document graphique du règlement (pièce n°6). L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...

2. Hormis en secteur UAa, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

En secteur UAa, aucune limite d'emprise n'est fixée.

Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain Mère, conforme aux prescriptions du paragraphe ci-dessus devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UAa.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

Hauteur maximale des constructions

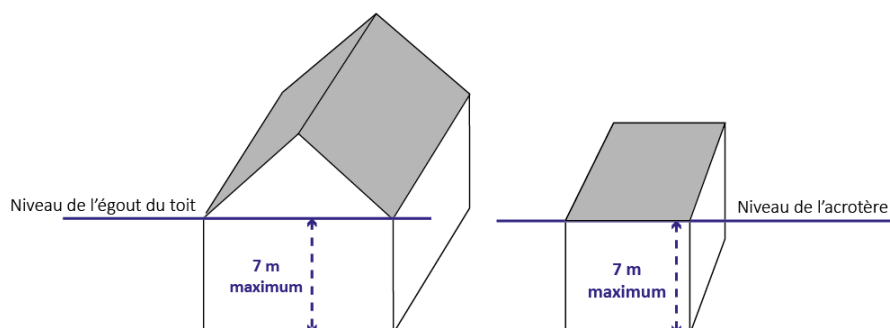
1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
- soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

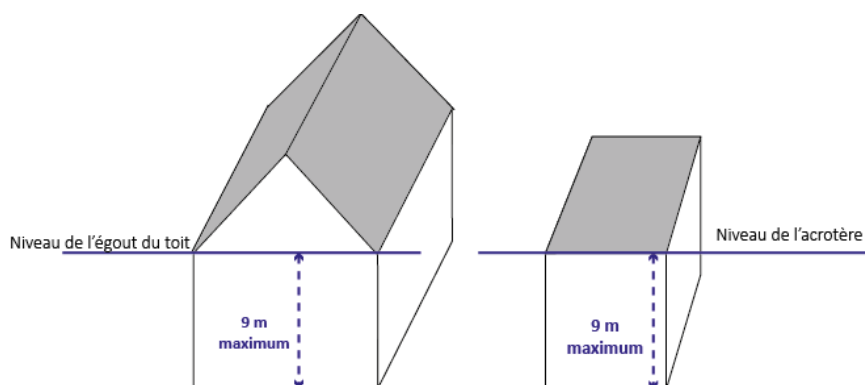
La hauteur est mesurée à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

Un seul niveau de comble est autorisé.

2. Hormis en secteur UAa, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.



En secteur UAa, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.



En zone UA et secteur UAa, les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement des nouvelles extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'extension ne dépasse pas la hauteur réglementaire.

Implantation des constructions par rapport aux voies

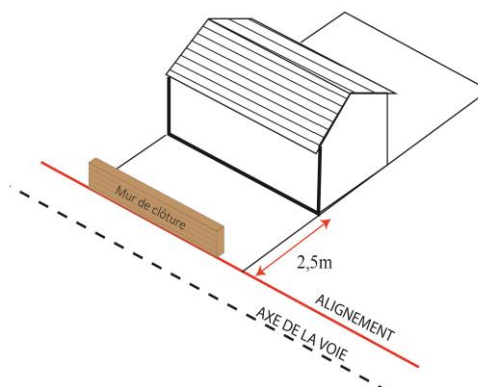
1. Les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques ;
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe 3 ci-après, ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.
- toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

3. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur de la bande d'implantation figurant au document graphique du règlement (pièce n°6) avec un recul strict de 2,5 mètres par rapport à l'alignement de la voie. A l'alignement, il y a obligation d'édifier un mur plein ou un mur bahut surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie, hormis pour les constructions à destination commerciale.



4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les bassins de piscine et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) qui doivent être implantés à l'arrière des constructions principales.

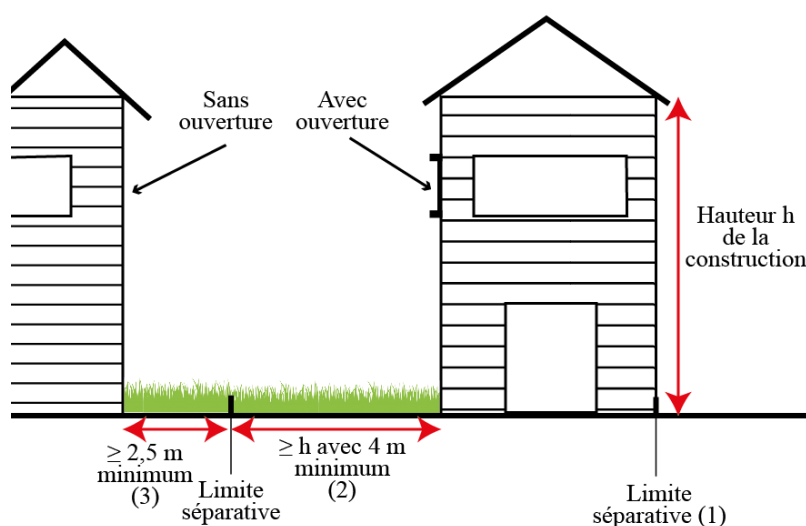
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la bande d'implantation des constructions figurant au document graphique du règlement (pièce n°6) :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, dans la limite de la hauteur définie au chapitre précédent sur la hauteur maximale, ou bien dans la limite de la hauteur de la construction existante déjà implantée en limite séparative sur la parcelle voisine, (1)
- Soit en respectant un retrait au moins égal :
 - à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues, (2)
 - à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine », (3)
 - à 1 mètre pour les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.



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

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- Les bassins de piscine et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) pour lesquels le retrait imposé est de 2,50 mètres minimum,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

1. Lors de la détermination du retrait précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade.

2. Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les retraits suivants, comptés horizontalement entre tous points des bâtiments, au moins égaux à :

- la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures constituant des vues,
- la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux dispositions diverses... peuvent ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

Toiture et couverture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit, qui, pour les constructions nouvelles doivent être dans le même axe que les ouvertures en façade. Les châssis sont encastrés dans la toiture, plus hauts que larges et leur implantation est privilégiée côté jardin plutôt que côté rue.

Les toitures sont couvertes de petites tuiles plates, rouge foncé à brun ou d'ardoises.

Les toits à la mansart sont autorisés à condition d'être constitués en partie par du zinc.

Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation peuvent être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier laqué, bois).

Sont en revanche interdits les matériaux suivants : tôle ondulée, fibrociment et shingle.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et non accessibles. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment. En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage (hormis les cheminées) sont interdits en toiture.

Façade – Ouvertures

Les façades sur rue doivent respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue : espacement des travées de baies, hauteur des niveaux et des bandeaux d'appui.

Les percements des façades sur rue sont obtenus par des baies plus hautes que larges, dans une proportion au moins égale à H (hauteur) = $1,3 \times L$ (largeur), excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à destination commerciale.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites sont de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

2- Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel et est constituée :

- Soit d'un mur plein recouvert d'un enduit à pierres vues ou couvrant dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique vertical, doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale. Le festonnage métallique est autorisé sur la grille à barreaudage.

S'il est prévu un portail, il peut être exigé, en cas de mauvaise visibilité ou circulation importante, un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

En outre, en limite séparative, la clôture peut être constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les murs anciens existants doivent être maintenus et remis en état.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Les parties maçonnées des murets peuvent dépasser la hauteur de 0.60 m autorisée afin de masquer éventuellement ces coffrets et boîtes aux lettres.

Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble

- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques sont interdites sur la toiture. Au sol, elles doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, être non visibles depuis l'espace public et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 12 logements, des bornes enterrées de stockage des déchets doivent être mises en place.

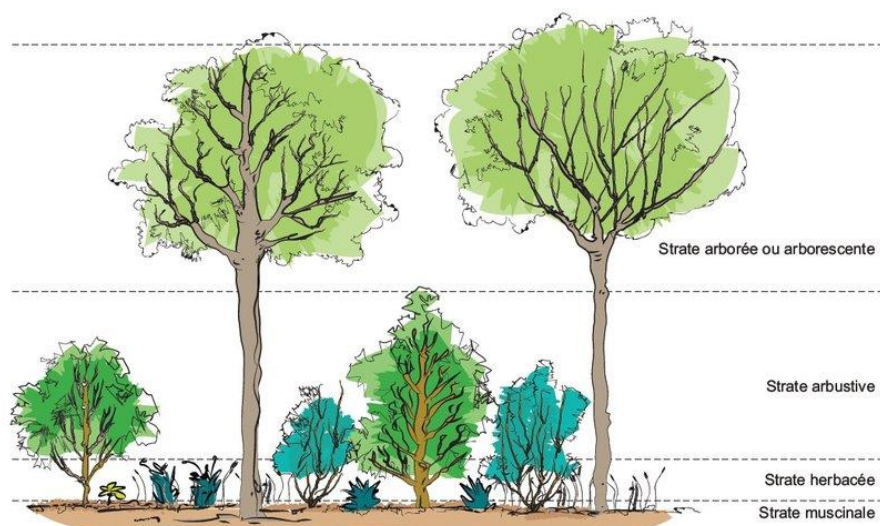
2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 30% de la superficie des parcelles ou des unités foncières est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de la parcelle, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur la parcelle elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à la parcelle.

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



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat),
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées en espaces verts en pleine terre sans possibilité de stationnement.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 100 m² d'aire de stationnement non couverte à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

Dans le cas de divisions foncières visant à créer un ou des lots à bâtir, le nombre de place(s) de stationnement existant couverte(s) ou non couverte(s) avant division doit être maintenu sur le lot

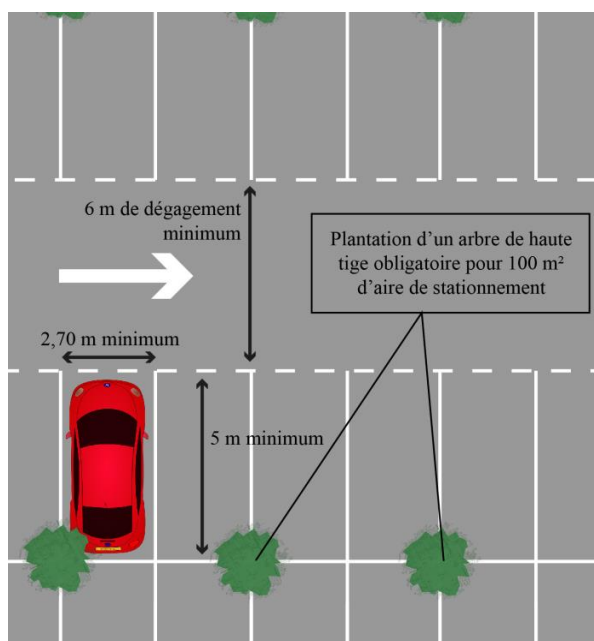
supportant la ou les construction(s) d'origine. Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres.



Les places commandées sont interdites dans les aires de stationnement collectif.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Surface du logement	< 65 m ²	65 m ² - 200 m ²	> 200 m ²
Nombre de places	2	3	4

Parmi les places de stationnement exigées ci-dessus, il est imposé au minimum une place close et couverte.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, un minimum supplémentaire de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 30 m² dans une même construction.

Constructions à destination d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de restauration

Pour les constructions à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 40 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places est déterminé au titre I, article 16 – le stationnement applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce), d'artisanat et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places est déterminé au titre I, article 16 – le stationnement applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, l'espace de stationnement possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment ou l'équipement.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles qui se terminent en impasse :

- doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur
- doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse, calculée à l'axe médian	< 20 m			20 à 40 m			> 40 m
Nombre de logements desservis	≤ 2	3 à 6	> 6	≤ 2	3 à 6	> 6	
Largeur de chaussée minimale à respecter	4 m	5,5 m	5,5 m	4 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	1	1	0	1	2	2

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements à vocation de service public et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune d'ANDILLY sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Certaines voies publiques ne disposent que d'une canalisation d'eaux usées strictes. Le raccordement des eaux pluviales y est pros crit.

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

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement : la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE et les syndicats intercommunaux d'assainissement (le SIAH (Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne) pour l'extrémité Nord de la commune SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains).

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 SIAH ou du SIARE s'imposent et sont annexées au présent PLU.

a) 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 (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de PLAINE VALLÉE).

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

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

b) 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.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe du présent PLU sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales 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 SIAH ou du SIARE.

En tout état de cause, en cas d'impossibilité d'infiltrer et/ou d'évaporer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Stationnement des véhicules

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 SIAH ou du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre,
- Les constructions à destination d'équipements collectifs scolaires (à l'exception des secteurs UEa et UEb) et culturels.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 300 m² de surface de plancher par terrain d'assiette,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel hormis dans le secteur UEb,
- Dans les secteurs UEa et UEb identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne la densité de logements à l'hectare.

Protections, risques, nuisances

- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de gypse. Ces secteurs sont matérialisés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol présente en annexe 13.

Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits dans les zones exposées à la dissolution naturelle du gypse.

La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

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

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments et aménagements neufs.

Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.

- Des éléments remarquables bâtis et des murs à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ou d'un mur ainsi identifiés est interdite.
- Des éléments naturels et voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- La commune est concernée par des sites d'activités potentiellement pollués, recensés par la base de données BASIAS. Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine. Si l'existence d'une pollution est avérée, le porteur de projet doit garantir la compatibilité des sites avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates (prévues dans la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués) et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.
- La commune est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome Paris Charles De Gaulle. La zone se situe en catégorie D et le secteur UEb est partiellement situé en catégorie C. Ce plan et ses dispositions réglementaires sont présentés en annexe du PLU, conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme.
- Le secteur UEa est localement concerné par des zones humides avérées, identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille mer, qui doivent être préservées. Dans ces zones humides avérées, sont interdits toute construction et activité qui nuirait à la préservation du caractère humide de la zone et notamment les affouillements, remblais, exhaussements de sols,

dépôts de matériaux, assèchement, mise en eau et tout aménagement permanent ou temporaire qui n'aurait pas pour but de préserver ou de restaurer la zone humide.

- La zone UE est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE et par des enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol).
- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sont autorisés sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent.

Les ouvrages de suivi d'eau souterraine mettant durablement en relation les différentes nappes sous réserve d'être sélectifs (c'est-à-dire ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois), doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface.

1-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs UEa et UEb identifiés sur les documents graphiques du règlement et soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document des OAP et notamment en ce qui concerne le pourcentage de logements sociaux en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...
2. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :
 - dans l'ensemble de la zone UE et dans les secteurs UEa (à l'exception du secteur UEb), 40 % de la superficie de la propriété,
 - dans le secteur UEb, 50 % de la superficie de la propriété.
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

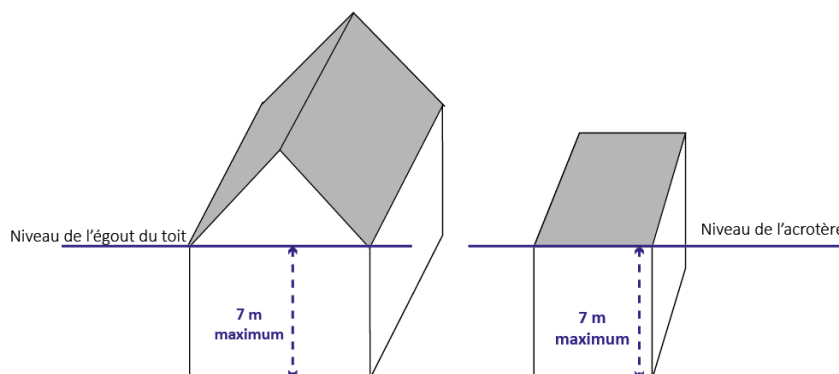
Hauteur maximale des constructions

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :
 - soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
 - soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

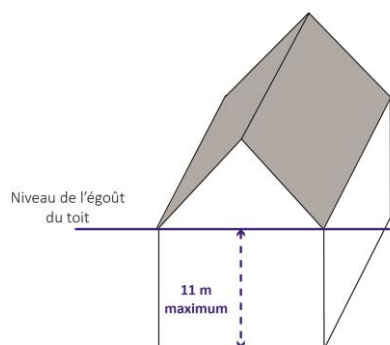
Un seul niveau de comble est autorisé.

2. La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder :

- dans l'ensemble de la zone UE (y compris en secteur UEa et à l'exception du secteur UEb), 7 mètres à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère,



- dans le secteur UEb, 11 mètres à l'égout du toit et R+2+Toit (hors socle de parking semi-enterré), après travaux d'exhaussement.



- Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement des nouvelles extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'extension ne dépasse pas la hauteur réglementaire.

Implantation des constructions par rapport aux voies

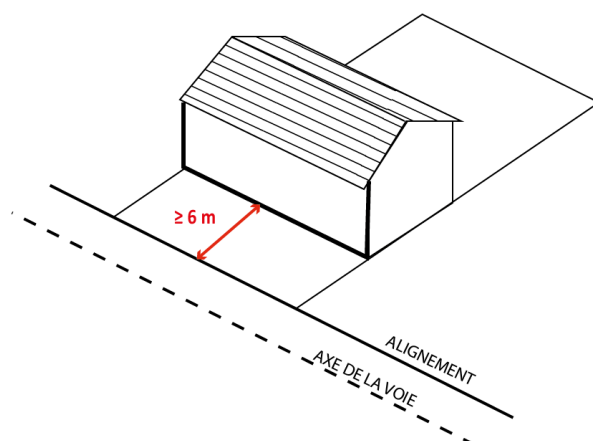
1. Les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques ;
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe 3 ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.
- toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

3. Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception des secteurs UEa et UEb, les constructions doivent respecter un recul minimum de 6 mètres depuis l'alignement de la voie.



4. Dans les secteurs UEa et UEb, les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°4).

5. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les bassins de piscine et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) qui doivent être implantés à l'arrière des constructions principales.

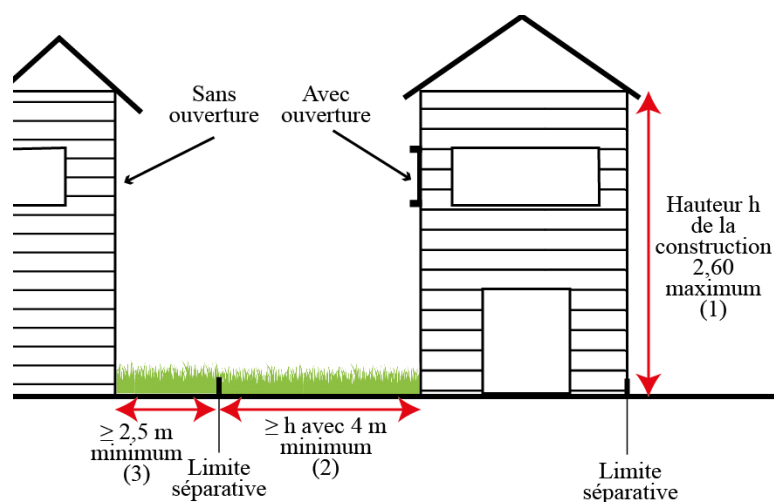
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Dans l'ensemble de la zone UE (à l'exception des secteurs UEa et UEb), les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales si la hauteur de la construction au droit de la limite séparative latérale n'excède pas 2,60 mètres. (1)
- Soit en respectant un retrait au moins égal :
 - à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues, (2)
 - à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine », (3)
 - à 1 mètre pour les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.



3. Dans les secteurs UEa et UEb, les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°4).

4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- Les bassins de piscine et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) pour lesquels le retrait imposé est de 2,50 mètres minimum,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

1. Lors de la détermination du retrait précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade.

2. Pour l'ensemble de la zone UE, à l'exception des secteurs UEa et UEb, Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les retraits suivants, comptés horizontalement entre tous points des bâtiments, au moins égaux à :

- la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures constituant des vues,
- la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation,

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux dispositions diverses... peuvent ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

Toiture et couverture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit, qui, pour les constructions nouvelles doivent être dans le même axe que les ouvertures en façade. Les châssis sont encastrés dans la toiture, plus hauts que larges et leur implantation est privilégiée côté jardin plutôt que côté rue.

Les toitures sont couvertes de petites tuiles plates, rouge foncé à brun ou d'ardoises.

Les toits à la mansart sont autorisés à condition d'être constitués en partie par du zinc.

Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation peuvent être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier laqué, bois). Sont en revanche interdits les matériaux suivants : tôle ondulée, fibrociment et shingle.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Dans les secteurs UEa « rue Gaëtan Pirou », « route de Montmorency » et « secteur N°1 rue Charles De Gaulle », les matériaux de toiture d'aspect analogue à ceux imposés ci-dessus sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et non accessibles. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment. En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage (hormis les cheminées) sont interdits en toiture.

Façade – Ouvertures

Les façades sur rue doivent respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue : espacement des travées de baies, hauteur des niveaux et des bandeaux d'appui.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites sont de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

2- Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel et est constituée :

- Soit d'un mur plein recouvert d'un enduit à pierres vues ou couvrant dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique vertical, doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale. Le festonnage métallique est autorisé sur la grille à barreaudage.

S'il est prévu un portail, il peut être exigé, en cas de mauvaise visibilité ou circulation importante, un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

En outre, en limite séparative, la clôture peut être constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.

Dans les secteurs UEa et UEb, conformément au document d'orientations d'aménagement et de programmation, les clôtures en limite séparative doivent être poreuses pour la biodiversité et composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des ouvertures (minimum 10x10 cm) pour le passage de la petite faune doivent être aménagées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol en bas des clôtures.

Les murs anciens existants doivent être maintenus et remis en état.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Les parties maçonnées des murets peuvent dépasser la hauteur de 0.60 m autorisée afin de masquer éventuellement ces coffrets et boîtes aux lettres.

Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques sont interdites sur la toiture. Au sol, elles doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, être non visibles depuis l'espace public et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

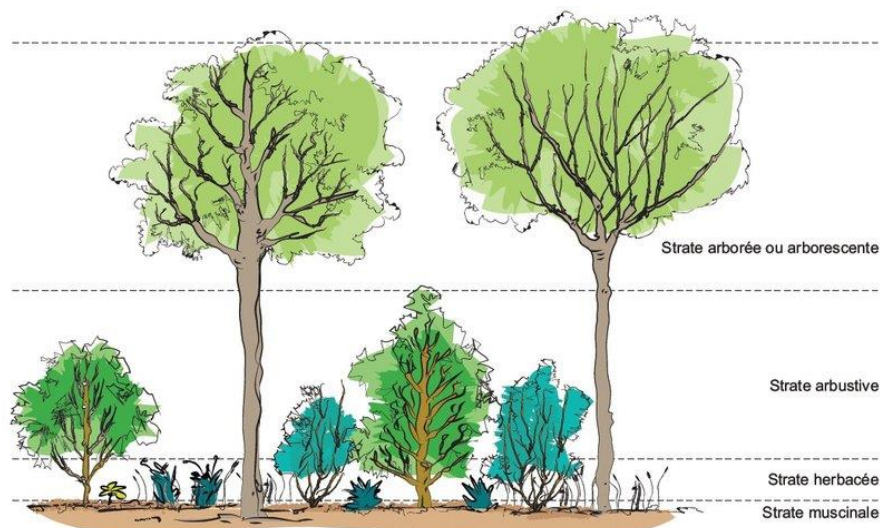
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 12 logements, des bornes enterrées de stockage des déchets doivent être mises en place.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

Dans l'ensemble de la zone UE (à l'exception des secteurs UEa et UEb), a minima, 50% de la superficie des parcelles ou des unités foncières est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur de 60 cm.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de la parcelle, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur la parcelle elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à la parcelle.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat),
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Dans les secteurs UEa et UEb, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°4).

Marge de recul

A l'exception des accès et hormis dans les secteurs UEa et UEb, les marges de recul sur rue sont aménagées sur 3 m au minimum en espaces verts en pleine terre sans possibilité de stationnement.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 100 m² d'aire de stationnement non couverte à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux 2- et 3-. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

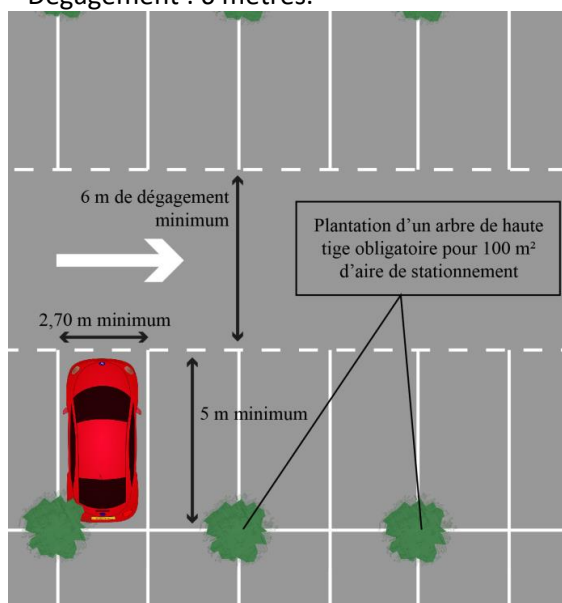
Dans le cas de divisions foncières visant à créer un ou des lots à bâtir, le nombre de place(s) de stationnement existant couverte(s) ou non couverte(s) avant division doit être maintenu sur le lot supportant la ou les construction(s) d'origine. Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres.



Cependant, en secteur UEb, chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective aérienne, doit présenter l'accessibilité suivante :

- Largeur : 2,50 mètres minimum
- Dégagement : 5 mètres.

Les places commandées sont interdites dans les aires de stationnement collectif.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Dans l'ensemble de la zone UE et des secteurs UEa, à l'exception du secteur UEb, les constructions doivent respecter les normes suivantes :

Surface du logement	< 65 m ²	65 m ² - 200 m ²	> 200 m ²
Nombre de places	2	3	4

Dans le secteur UEb, les constructions doivent respecter les normes suivantes :

Typologie du logement	Studio-T2	T3	T4 et plus
Nombre de places	1	2	3

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, un minimum supplémentaire de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

Constructions à destination d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de restauration

Pour les constructions à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 40 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places est déterminé au titre I, article 16 – le stationnement applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce), d'artisanat et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places

est déterminé au titre I, article 16 – le stationnement applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, l'espace de stationnement possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment ou l'équipement.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles qui se terminent en impasse :

- doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur
- doivent respecter, hormis en secteur UEb, les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse, calculée à l'axe médian	< 20 m			20 à 40 m			> 40 m
Nombre de logements desservis	≤ 2	3 à 6	> 6	≤ 2	3 à 6	> 6	
Largeur de chaussée minimale à respecter	4 m	5,5 m	5,5 m	4 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	1	1	0	1	2	2

En secteur UEb, les voies mixtes (partagées et apaisées) en impasse doivent être limitées à 5 m de largeur sans trottoir.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements à vocation de service public et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

En outre, en secteurs UEa et UEb, les conditions de desserte sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4).

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune d'ANDILLY sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Certaines voies publiques ne disposent que d'une canalisation d'eaux usées strictes. Le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

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

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement : la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE et les syndicats intercommunaux d'assainissement (le SIAH (Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne) pour l'extrémité Nord de la commune SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains).

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 SIAH ou du SIARE s'imposent et sont annexées au présent PLU.

a) 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 (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de PLAINE VALLÉE).

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

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

b) 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.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe du présent PLU sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales 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 SIAH ou du SIARE.

En tout état de cause, en cas d'impossibilité d'infiltrer et/ou d'évaporer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Stationnement des véhicules

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 SIAH ou du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination d'habitation (excepté celles visées à l'article 1-2),
- Les constructions à destination de commerces et activités de service,
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à destination de logement à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

Protections, risques, nuisances

- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de gypse. Ces secteurs sont matérialisés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol présente en annexe 13.
Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits dans les zones exposées à la dissolution naturelle du gypse.
La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.
L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par PLAINE VALLÉE) en fonction du type de dispositif

de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments et aménagements neufs.

Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.

- Des éléments remarquables bâtis et des murs à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ou d'un mur ainsi identifiés est interdite.
- Des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- La commune est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome Paris Charles De Gaulle. La zone se situe en catégorie D hormis le secteur UFa situé en catégorie C. Ce plan et ses dispositions réglementaires sont présentés en annexe du PLU, conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme.
- La zone UF est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol).
- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sont autorisés sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent.

Les ouvrages de suivi d'eau souterraine mettant durablement en relation les différentes nappes sous réserve d'être sélectifs (c'est-à-dire ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois), doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du terrain naturel, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur est mesurée au faîtage.

2. La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement des nouvelles extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'extension ne dépasse pas la hauteur réglementaire.

Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les dispositions ci-dessous s'appliquent :

- aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques ;
- aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.

2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe 3 ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.
- toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

3. Les constructions sont implantées avec un recul de 6 mètres minimum depuis l'alignement de la voie.

4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 2,5 mètres.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

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

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles

Toiture et couverture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment. En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage (**hormis les cheminées**) sont interdits en toiture.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

2- Les clôtures

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement doivent intégrer systématiquement une étude visant à déconnecter a minima les pluies courantes du réseau et réduire les surfaces imperméabilisées au minimum de 10 %.

Stockage des déchets

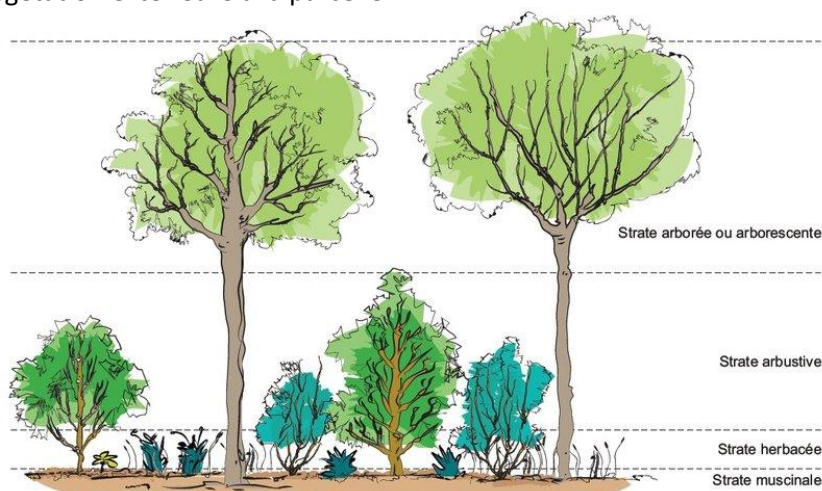
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

Hormis en secteur UFa, a minima 40% de la superficie des parcelles ou des unités foncières est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de la parcelle, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur la parcelle elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à la parcelle.



Ces dispositions ne sont pas applicables aux équipements techniques liés aux différents réseaux.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées sur 3 m au minimum en espaces verts en pleine terre sans possibilité de stationnement.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 100 m² d'aire de stationnement non couverte à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

2-4 – STATIONNEMENT**1 - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

Dans le cas de divisions foncières visant à créer un ou des lots à bâtir, le nombre de place(s) de stationnement existant couverte(s) ou non couverte(s) avant division doit être maintenu sur le lot supportant la ou les construction(s) d'origine. Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

2 – Stationnement des véhicules motorisés**a) Modalités**

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres.

Les places commandées sont interdites dans les aires de stationnement collectif.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

b) Normes de stationnement

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places est déterminé au titre I, article 16 – le stationnement applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places est déterminé au titre I, article 16 – le stationnement applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, l'espace de stationnement possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment ou l'équipement.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune d'ANDILLY sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Certaines voies publiques ne disposent que d'une canalisation d'eaux usées strictes. Le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

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

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement : la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE et les syndicats intercommunaux d'assainissement (le SIAH (Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne) pour l'extrémité Nord de la commune SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains).

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 SIAH ou du SIARE s'imposent et sont annexées au présent PLU.

a) 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 (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de PLAINE VALLÉE).

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

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

b) 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.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe du présent PLU sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales 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 SIAH ou du SIARE.

En tout état de cause, en cas d'impossibilité d'infiltrer et/ou d'évaporer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Stationnement des véhicules

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 SIAH ou du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les constructions à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques,
- Les constructions à destination de restauration,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre,
- Les constructions à destination d'équipements collectifs scolaires.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Hormis en secteur UGa, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 40 m² de surface de plancher par terrain d'assiette,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Protections, risques, nuisances

- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de gypse. Ces secteurs sont matérialisés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol présente en annexe 13.
Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits dans les zones exposées à la dissolution naturelle du gypse.
La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et

géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

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

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments et aménagements neufs.

Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.

- Des éléments remarquables bâtis et des murs à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ou d'un mur ainsi identifiés est interdite.
- Des éléments naturels et voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
 - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes,
 - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
 - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés,
 - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières,
 - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- La commune est concernée par des sites d'activités potentiellement pollués, recensés par la base de données BASIAS. Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.
- La commune est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome Paris Charles De Gaulle. La zone se situe en catégorie D. Ce plan et ses dispositions réglementaires sont présentés en annexe du PLU, conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme.
- La zone UG est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE et par des enveloppes de forte et moyenne

probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol).

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sont autorisés sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent.

Les ouvrages de suivi d'eau souterraine mettant durablement en relation les différentes nappes sous réserve d'être sélectifs (c'est-à-dire ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois), doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...

2. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

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

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

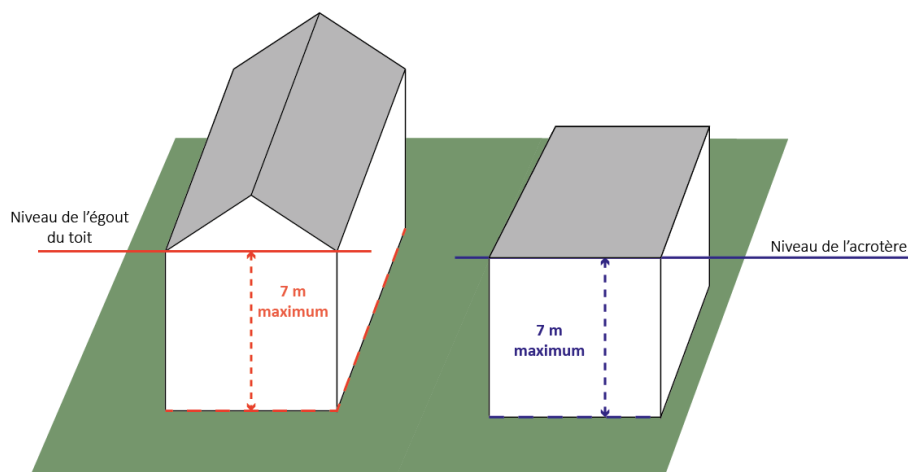
Hauteur maximale des constructions

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du terrain naturel, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur est mesurée à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.

Un seul niveau de comble est autorisé.

2. La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.



Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement des nouvelles extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'extension ne dépasse pas la hauteur réglementaire.

Implantation des constructions par rapport aux voies

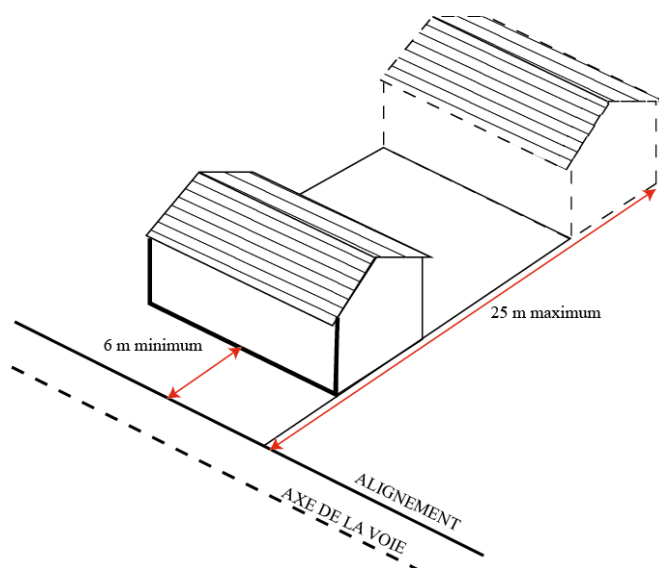
1. Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.

2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe 3 ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.
- toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

3. Les constructions doivent s'implanter en totalité dans une bande comprise entre 6 et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

Au-delà des 25 mètres de profondeur, les bâtiments annexes sont autorisés dans la limite de 20 m² de surface de plancher pour la totalité des bâtiments annexes (nouveaux et existants).



4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les bassins de piscine et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) qui doivent être implantés à l'arrière des constructions principales.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

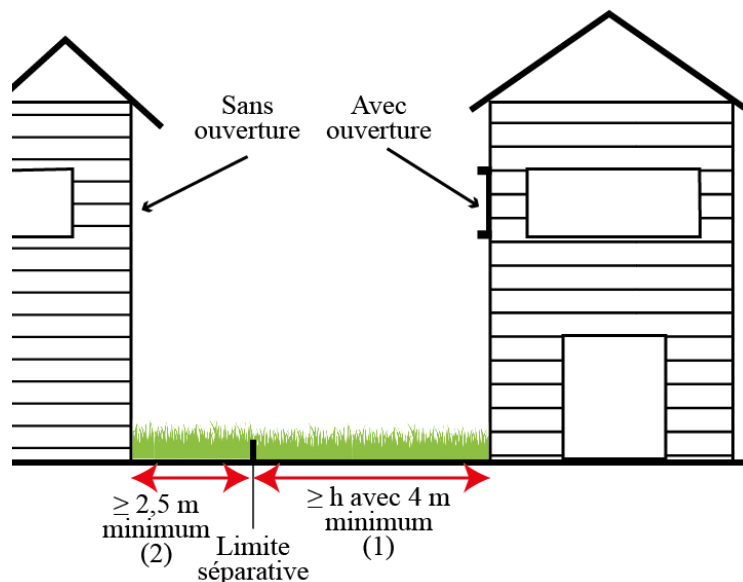
1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal :

- à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues, (1)
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine », (2)
- à 1 mètre pour les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.

Néanmoins, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, en limite séparative, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (notamment en hauteur).



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

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- Les bassins de piscine et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports...) pour lesquels le retrait imposé est de 2,50 mètres minimum,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**1. Lors de la détermination du retrait précisé au paragraphe 2 ci-après :**

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade.

2. Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les retraits suivants, comptés horizontalement entre tous points des bâtiments, au moins égaux à :

- la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures constituant des vues,
- la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les bassins de piscine,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux dispositions diverses... peuvent ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

Toiture et couverture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 30° et 45°.

La couverture en bac acier des toitures est interdite.

L'éclairage éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit, qui, pour les constructions nouvelles doivent être dans le même axe que les ouvertures en façade. Les châssis sont encastrés dans la toiture, plus hauts que larges et leur implantation est privilégiée côté jardin plutôt que côté rue.

Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation peuvent être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et non accessibles. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment. En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage (hormis les cheminées) sont interdits en toiture.

Façade – Ouvertures

Les façades sur rue doivent respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue : espacement des travées de baies, hauteur des niveaux et des bandeaux d'appui.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites sont de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

2- Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel et est constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique vertical ou d'une clôture en treillis soudé, doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale. Le festonnage métallique est autorisé sur la grille à barreaudage.
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essence locale.
- Soit d'un claustra en composite, doublé d'une haie végétale d'essence locale côté domaine public. Un recul du claustra de 60 cm minimum depuis l'alignement est imposé afin de permettre la plantation de la haie végétale en pleine terre.

S'il est prévu un portail, il peut être exigé, en cas de mauvaise visibilité ou circulation importante, un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

En outre, en limite séparative, la clôture peut être constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les murs anciens existants doivent être maintenus et remis en état.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture. Les boîtes aux lettres sont intégrées aux clôtures.

Les parties maçonnées des murets peuvent dépasser la hauteur de 0.60 m autorisée afin de masquer éventuellement ces coffrets et boîtes aux lettres.

Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques sont interdites sur la toiture. Au sol, elles doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, être non visibles depuis l'espace public et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 12 logements, des bornes enterrées de stockage des déchets doivent être mises en place.

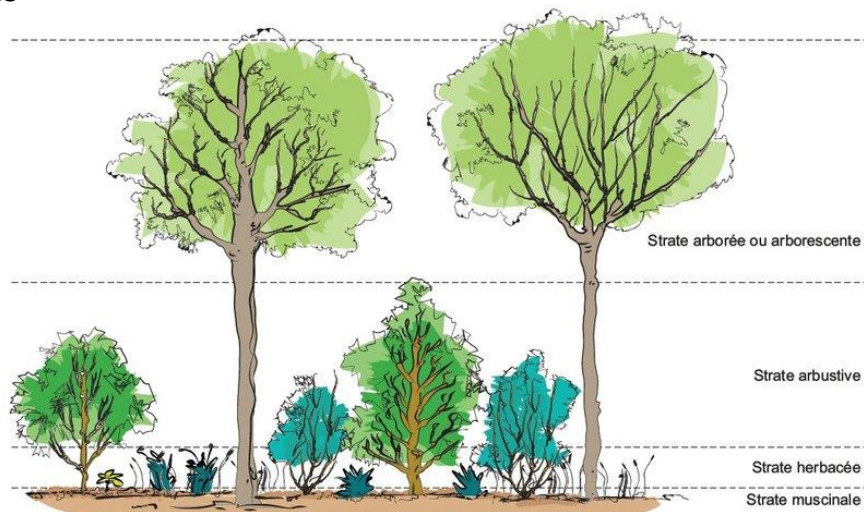
2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 50% de la superficie des parcelles ou des unités foncières est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de la parcelle, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur la parcelle elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à la parcelle.

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



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat),
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées sur 3 m au minimum en espaces verts en pleine terre sans possibilité de stationnement.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 100 m² d'aire de stationnement non couverte à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.

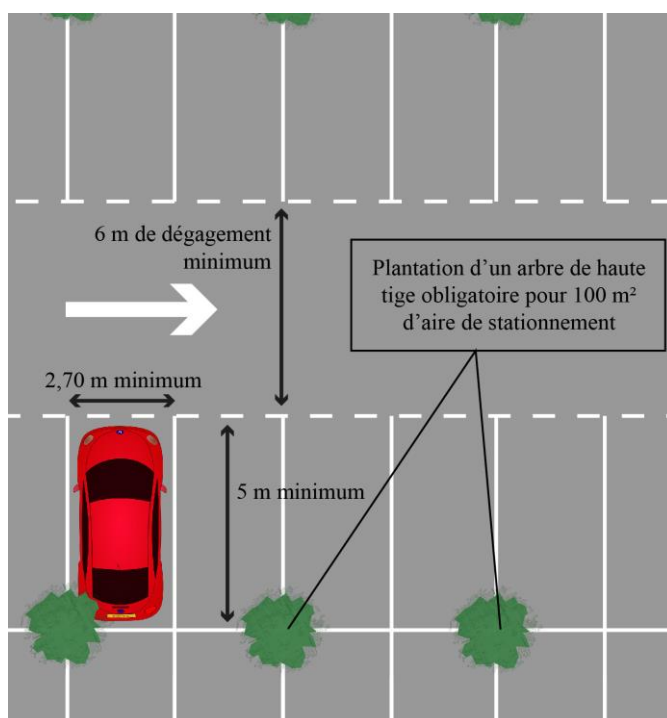
Dans le cas de divisions foncières visant à créer un ou des lots à bâtir, le nombre de place(s) de stationnement existant couverte(s) ou non couverte(s) avant division doit être maintenu sur le lot supportant la ou les construction(s) d'origine. Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres.



Les places commandées sont interdites dans les aires de stationnement collectif.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Surface du logement	< 65 m ²	65 m ² - 200 m ²	> 200 m ²
Nombre de places	2	3	4

Parmi les places de stationnement exigées ci-dessus, il est imposé au minimum une place close et couverte.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, un minimum supplémentaire de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour

permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

Constructions à destination d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de restauration

Pour les constructions à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 40 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places est déterminé au titre I, article 16 – le stationnement applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et

accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce), d'artisanat et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places est déterminé au titre I, article 16 – le stationnement applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, l'espace de stationnement possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment ou l'équipement.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

De plus, hormis dans le secteur UGa, les voies nouvelles qui se terminent en impasse :

- doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur
- doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse, calculée à l'axe médian	< 20 m			20 à 40 m			> 40 m
Nombre de logements desservis	≤ 2	3 à 6	> 6	≤ 2	3 à 6	> 6	
Largeur de chaussée minimale à respecter	4 m	5,5 m	5,5 m	4 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	1	1	0	1	2	2

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements à vocation de service public et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

3-2- DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune d'ANDILLY sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Certaines voies publiques ne disposent que d'une canalisation d'eaux usées strictes. Le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

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

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement : la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE et les syndicats intercommunaux d'assainissement (le SIAH (Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne) pour l'extrémité Nord de la commune SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains).

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 SIAH ou du SIARE s'imposent et sont annexées au présent PLU.

a) 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 (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de PLAINE VALLÉE).

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

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

b) 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.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe du présent PLU sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales 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 SIAH ou du SIARE.

En tout état de cause, en cas d'impossibilité d'infiltrer et/ou d'évaporer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Stationnement des véhicules

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 SIAH ou du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière, hormis pour les exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- Les constructions à destination d'habitation (excepté celles visées à l'article 1-2),
- Les extensions des habitations existantes,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Le changement de destination des constructions vers une destination d'habitation,
- Les constructions à destination d'équipements collectifs scolaires et culturels.

En outre sont interdites en secteur Ula :

- Les constructions à destination de commerces de gros,
- les constructions à destination de commerce et artisanat de détail,
- Les constructions à destination de restauration,
- Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les usages et affectations des sols, constructions et activités, non visés à l'article 1-1, à condition que toute disposition soit prise pour ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités dans la limite d'un logement de 100 m² de surface de plancher maximum par unité foncière.
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Protections, risques, nuisances

- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de gypse. Ces secteurs sont matérialisés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol présente en annexe 13.

Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits dans les zones exposées à la dissolution naturelle du gypse.

La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

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

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments et aménagements neufs.

Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.

- Des éléments naturels à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain lié aux terrains compressibles. Le plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe 13 matérialise un secteur soumis à un risque de tassement, affaissement dans lequel il est conseillé de faire procéder à des investigations géotechniques.
- La commune est concernée par des sites d'activités potentiellement pollués, recensés par la base de données BASIAS. Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.
- La commune est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome Paris Charles De Gaulle. La zone se situe en catégorie D. Ce plan et ses dispositions réglementaires sont présentés en annexe du PLU, conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sont autorisés sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent.
Les ouvrages de suivi d'eau souterraine mettant durablement en relation les différentes nappes sous réserve d'être sélectifs (c'est-à-dire ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois), doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...
2. En secteur Ulb, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de la propriété.
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

Hauteur des constructions

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du terrain naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
2. La hauteur totale (cheminées et superstructures exclues) des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - l'aménagement des nouvelles extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'extension ne dépasse pas la hauteur réglementaire.

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques

1. Les dispositions ci-dessous s'appliquent :
 - aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques ;
 - aux cheminements piétons publics ou privés ouverts au public.
2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe 3 ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.
 - toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.
3. Dans l'ensemble de la zone UI, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres depuis l'alignement de la voie.
4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Lors de la détermination du retrait précisé aux paragraphes 2 et 3 ci-après :

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
 - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
 - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Dans l'ensemble de la zone UI (à l'exception du secteur UIb), les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 3,5 mètres.

Quand la limite séparative correspond à une limite entre la zone UI et une zone d'habitation, l'implantation sur la limite séparative est interdite et le retrait est au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

3. Dans le secteur UIb, les constructions doivent respecter un retrait. Celui-ci est au moins égal :

- à la hauteur de la façade concernée avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des ouvertures constituant des vues,
- à la moitié de la hauteur de la façade concernée si celle-ci est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

1. Lors de la détermination du retrait précisé au paragraphe 2 ci-après, ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
- toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade.

2. Dans le secteur UIb, les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées à une distance minimale de 8 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures constituant des vues.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ou installations nouvelles, de même que les aménagements et modifications des bâtiments et installations existants, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels ils doivent s'intégrer.

1. Toitures

Les toitures sont constituées de volumes simples.

2. Traitement des façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

3. Dépôts de matériaux et aires de stockage à l'air libre

Ils sont dissimulés par des écrans construits en matériaux de même nature ou ayant un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales ou par des écrans végétaux denses et persistants.

4. Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction du bâtiment et avec les constructions existantes.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

En limite de voie, elles sont de teinte sombre et composées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille et doublé d'une haie vive
- soit d'une grille doublée d'une haie vive.

S'il est prévu un portail, il peut être exigé, en cas de mauvaise visibilité ou circulation importante, un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

En limite séparative, il doit être aménagé des ouvertures (minimum 10x10 cm) dans la clôture, disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

En limite séparative, la pose de murs anti-bruit est autorisée.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement doivent intégrer systématiquement une étude visant à déconnecter à minima les pluies courantes du réseau et réduire les surfaces imperméabilisées au minimum de 10 %.

Stockage des déchets

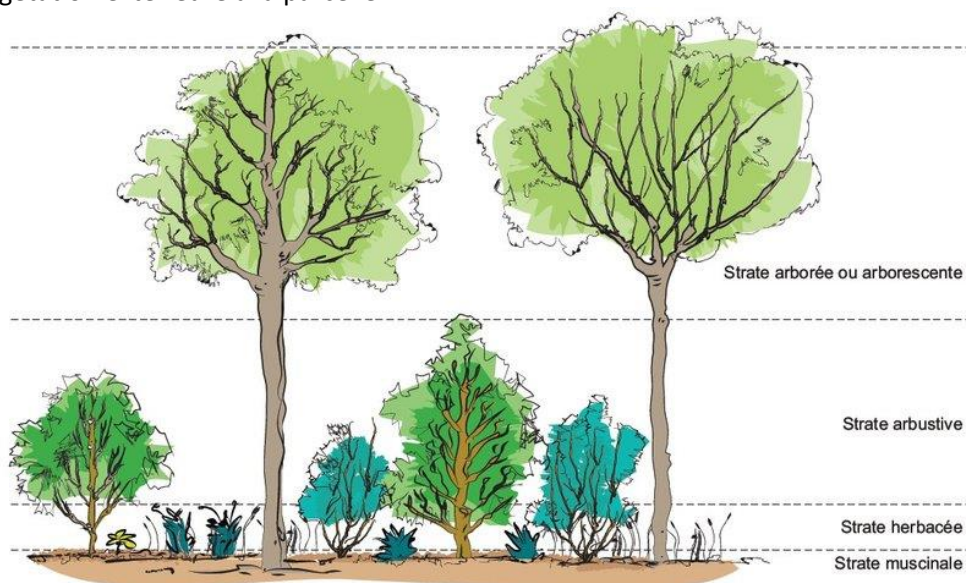
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 10% de la superficie des parcelles ou des unités foncières est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de la parcelle, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur la parcelle elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à la parcelle.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées sur 3 m au minimum en espaces verts en pleine terre sans possibilité de stationnement.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 100 m² d'aire de stationnement non couverte à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

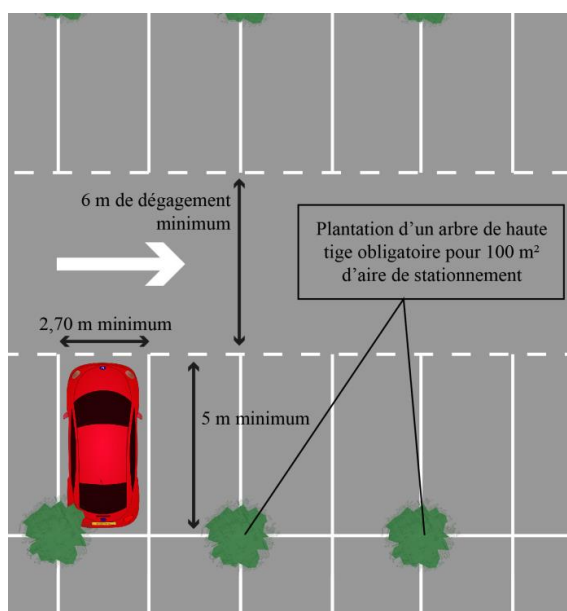
Dans le cas de divisions foncières visant à créer un ou des lots à bâtir, le nombre de place(s) de stationnement existant couverte(s) ou non couverte(s) avant division doit être maintenu sur le lot supportant la ou les construction(s) d'origine. Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres.



L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont

équipées.

Constructions à destination industrielle, d'entrepôt, commerce de gros

Il est créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² pour les établissements dont la surface de plancher est comprise entre 0 et 1000 m². Au-delà de ce seuil de 1000 m², il est créé 0,5 place de stationnement par tranche entamée supplémentaire de 100 m² de surface de plancher de l'établissement.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de restauration

Pour les constructions à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 40 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 20 m² de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places est déterminé au titre I, article 16 – le stationnement applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.

- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service, d'industrie et d'entrepôt : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places est déterminé au titre I, article 16 – le stationnement applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, l'espace de stationnement possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment ou l'équipement.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale.

Les voies nouvelles qui se terminent en impasse doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur.

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Assainissement

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune d'ANDILLY sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Certaines voies publiques ne disposent que d'une canalisation d'eaux usées strictes. Le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

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

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement : la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE et les syndicats intercommunaux d'assainissement (le SIAH (Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne) pour l'extrémité Nord de la commune SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains).

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 SIAH ou du SIARE s'imposent et sont annexées au présent PLU.

a) 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 (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de PLAINE VALLÉE).

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

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

b) 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.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe du présent PLU sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales 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 SIAH ou du SIARE.

En tout état de cause, en cas d'impossibilité d'infiltrer et/ou d'évaporer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Stationnement des véhicules

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 SIAH ou du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations

TITRE 3

III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole comprenant le secteur Ap à préserver sur le plan paysager
- **N** : zone naturelle comprenant le secteur Ns correspondant à la salle polyvalente et permettant son aménagement, le secteur Nj correspondant au secteur des Bas Boutrous dans lequel sont autorisés les abris de jardin et le secteur Njs correspondant au projet de jardins partagés et/ou de jardin des semences oubliées et permettant son aménagement

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au point 1-2 ci-dessous.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics exclusivement liés aux voiries et réseaux divers et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone, hormis en secteur Ap :

- Les constructions si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient limitées à un logement par exploitation, implanté à moins de 50 mètres des bâtiments principaux, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m calculés à partir du niveau de la voirie desservant le terrain.

Protections, risques, nuisances

- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de gypse. Ces secteurs sont matérialisés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol présente en annexe 13.
Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits dans les zones exposées à la dissolution naturelle du gypse.
La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et

géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.

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

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments et aménagements neufs.

Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.

- Des perspectives visuelles remarquables à protéger sont identifiées sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
 - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes,
 - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
 - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés,
 - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières,
 - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul,
 - Les bâtiments à usage agricole.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain lié aux terrains compressibles. Le plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe 13 matérialise un secteur soumis à un risque de tassement, affaissement dans lequel il est conseillé de faire procéder à des investigations géotechniques.
- La commune est concernée par des sites d'activités potentiellement pollués, recensés par la base de données BASIAS. Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.
- La commune est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome Paris Charles De Gaulle. La zone se situe en catégorie C. Ce plan et ses dispositions réglementaires sont présentés en annexe du PLU, conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sont autorisés sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent.

Les ouvrages de suivi d'eau souterraine mettant durablement en relation les différentes nappes sous réserve d'être sélectifs (c'est-à-dire ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois), doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.
2. La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres. La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 12 mètres.
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
 - l'aménagement des nouvelles extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'extension ne dépasse pas la hauteur réglementaire.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10 mètres mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

1. Les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives de propriété. Ce recul est porté à 6 mètres pour tous les autres types de constructions.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics
 - l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment. En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage sont interdits en toiture.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques sont interdites sur la toiture. Au sol, elles doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, être non visibles depuis l'espace public et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole et les serres dans le paysage, des plantations d'arbres avec des essences locales doivent être réalisées aux abords du bâtiment.

2-4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune d'ANDILLY sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Certaines voies publiques ne disposent que d'une canalisation d'eaux usées strictes. Le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

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

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement : la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE et les syndicats intercommunaux d'assainissement (le SIAH (Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne) pour l'extrémité Nord de la commune SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains).

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 SIAH ou du SIARE s'imposent et sont annexées au présent PLU.

a) 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 (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de PLAINE VALLÉE).

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

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

b) 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.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe du présent PLU sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales 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 SIAH ou du SIARE.

En tout état de cause, en cas d'impossibilité d'infiltrer et/ou d'évaporer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Stationnement des véhicules

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 SIAH ou du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées au point 1-2 ci-dessous.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics exclusivement liés aux voiries et réseaux divers ou à la vocation naturelle de la zone et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière.
- L'aménagement, la réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation (dès lors que la construction existante n'est pas considérée comme une ruine au sens de l'article L111-23 du code de l'urbanisme).
- Les abris de jardin des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 10 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol cumulée à la date d'approbation du PLU.
- La création de piscines, dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol sur le terrain d'assiette d'une construction existante à destination d'habitation.

En outre, dans le secteur Ns :

- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement de la salle polyvalente, dans les limites définies par les articles suivants.

En outre, dans le secteur Nj :

- Les abris de jardin.

En outre, dans le secteur Njs :

- Les aménagements et les constructions à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du projet de jardins partagés et/ou de jardin des semences oubliées, dans les limites définies par les articles suivants.
- Les exhaussements liés aux aménagements et constructions autorisés à condition qu'ils soient limités au niveau 172 m (NGF).

Protections, risques, nuisances

- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de gypse. Ces secteurs sont matérialisés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol présente en annexe 13.
Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits dans les zones exposées à la dissolution naturelle du gypse.
La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, ...) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, ...) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.
L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par PLAINE VALLÉE) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.
Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments et aménagements neufs.
Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.
- Des éléments remarquables bâtis sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments naturels à protéger, des perspectives visuelles remarquables à protéger et des voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L113-1, L.151-19, L151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
 - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes,
 - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
 - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés,
 - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières,
 - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.

- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain lié aux terrains compressibles. Le plan des contraintes du sol et du sous-sol en annexe 13 matérialise un secteur soumis à un risque de tassement, affaissement dans lequel il est conseillé de faire procéder à des investigations géotechniques.
- La commune est concernée par des sites d'activités potentiellement pollués, recensés par la base de données BASIAS. Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.
- La commune est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome Paris Charles De Gaulle. La zone se situe en catégorie C. Ce plan et ses dispositions réglementaires sont présentés en annexe du PLU, conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme.
- La zone N est localement concernée par des zones humides avérées, identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille mer, qui doivent être préservées. Dans ces zones humides avérées, sont interdits toute construction et activité qui nuirait à la préservation du caractère humide de la zone et notamment les affouillements, remblais, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, mise en eau et tout aménagement permanent ou temporaire qui n'aurait pas pour but de préserver ou de restaurer la zone humide.
- La zone N est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE et par des enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol).
- La zone N est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 2 définies par la DRIEE. Ces zones humides doivent être préservées.
- La zone N est concernée par un axe de ruissellement temporaire lors d'orage reporté sur le plan de zonage (voir pièce N°6). Sont interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.
- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sont autorisés sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent.
Les ouvrages de suivi d'eau souterraine mettant durablement en relation les différentes nappes sous réserve d'être sélectifs (c'est-à-dire ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois), doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons...

Dans le secteur Ns, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder 10% de la superficie de la propriété.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 6 m² par unité foncière.

Dans le secteur Njs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 6% de la superficie de la propriété.

Hauteur des constructions

1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement jusqu'au point le plus haut (faîtage ou acrotère).
2. L'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à destination d'habitation est autorisé sous réserve après aménagement de ne pas dépasser la hauteur initiale.
3. Dans le secteur Ns, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder la hauteur de la salle polyvalente existante.
4. Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardin ne doit pas dépasser 2,5 m.
5. Dans le secteur Njs, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 3 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux voies

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

1. Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10 mètres mesuré à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons...

1. Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives de propriété.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
 - les équipements d'intérêt collectif et services publics
 - les abris de jardin
 - l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

2-2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les clôtures

Les éventuelles clôtures doivent être les plus discrètes et naturelles possibles. Leur hauteur est comprise entre 1,50 m et 2 m. Elles sont constituées d'un grillage rigide finition gris métal ou vert foncé, doublées d'une haie champêtre plantée d'essences locales. La conception ne doit pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la faune avec des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques sont interdites sur la toiture. Au sol, elles doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, être non visibles depuis l'espace public et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement ou des jardins, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal.

2-4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et existantes, doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3-2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée, s'il existe, par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune d'ANDILLY sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

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

Certaines voies publiques ne disposent que d'une canalisation d'eaux usées strictes. Le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

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

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, ...) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement : la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE et les syndicats intercommunaux d'assainissement (le SIAH (Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne) pour l'extrémité Nord de la commune SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains).

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 SIAH ou du SIARE s'imposent et sont annexées au présent PLU.

a) 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 (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de PLAINE VALLÉE).

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

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

b) 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.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe du présent PLU sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales 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 SIAH ou du SIARE.

En tout état de cause, en cas d'impossibilité d'infiltrer et/ou d'évaporer la totalité des pluies, il doit être visé l'absence de rejet au réseau a minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Les solutions alternatives et durables pour la gestion des eaux pluviales (rétention, temporisation, récupération, infiltration, toiture stockante...), doivent être privilégiées ainsi que les techniques à ciel ouvert et paysagèrement intégrées à l'aménagement et/ou supports d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Stationnement des véhicules

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 SIAH ou du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.