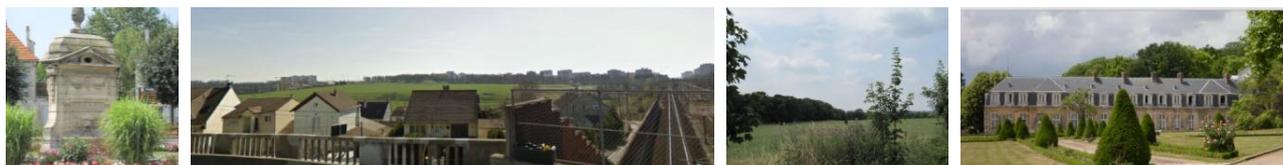


PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N° 5.1 REGLEMENT

MODIFICATION N°2

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : **13 DECEMBRE 2021**

Procédure	Approbation
Elaboration du PLU	16/03/2016
Modification simplifiée n°1	10/10/2017
Révision « allégée n°1 »	12/04/2021

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	15
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG.....	27
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP.....	39
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX.....	49
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	57
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	59
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	63
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....	65
TITRE V : LEXIQUE	71
TITRE VI : LISTE DES ESSENCES INDIGENES	81
TITRE VII : LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES	87
TITRE VIII : ELEMENTS BÂTIS A PROTEGER	95
ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER.....	97
ORDONNANCES ARCHITECTURALES A PROTEGER.....	98
TITRE IX : EMPLACEMENTS RESERVES	99
EMPLACEMENTS RESERVES.....	100
TITRE IX : ANNEXES	101
CARTE « RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX ».....	103
PRINCIPALES MESURES PREVENTIVES PRECONISEES POUR CONSTRUIRE SUR UN SOL SUJET AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.....	104
CAHIER DE RECOMMANDATIONS ACOUSTIQUES.....	105
CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES.....	109

Nota :

Les locutions et les mots marqués d'un astérisque (*) sont expliqués au titre V LEXIQUE "DEFINITIONS"

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Nota : la loi ALUR a modifié en profondeur la structure des articles du code de l'urbanisme. Le PLU ayant été révisé avant le 31 décembre 2015, seule la partie législative du code de l'urbanisme s'impose dorénavant à toute procédure de modification ou de révision alléguée ; la partie réglementaire de l'ancien code de l'urbanisme reste applicable.

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ARNOUVILLE.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1. - Les articles R. 111-2, R. 111-3, R. 111-4, R. 111-14, R. 111-15, R. 111-21 du code de l'urbanisme ;
2. - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce n°6.2 du présent PLU ;
3. - Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé (ZAD),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
4. - Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands et le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) adopté en 2013.

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Ces documents graphiques fait en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- les règles graphiques de retrait de l'alignement des constructions ;
- l'ordonnance architecturale à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.

- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 151-41 1°, 2°, 3° et 4° du code de l'urbanisme.
2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
- la zone UA référée au plan par l'indice UA, composée des secteurs UAa, UAb et UAc ;
 - la zone UG référée au plan par l'indice UG, comprenant le secteur UGa ;
 - la zone UP référée au plan par l'indice UP, composée des secteurs UPa, UPb ;
 - la zone UX référée au plan par l'indice UX, comprenant le secteur UXa.
3. - La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :
- la zone A.
4. - La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est :
- la zone N référée au plan par l'indice N, comprenant le secteur Na.

Chaque chapitre comporte un corps de règles déclinées sur quatorze articles :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, avec les dispositions des articles L.151-30 à L.151-36;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 - Application du règlement aux constructions existantes

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites ou démolies :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édicté par le présent règlement conformément à l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme.

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

Article 6 – Rappels des textes réglementaires et législatifs

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15, R. 111-21 conformément aux dispositions de l'article R111-1 du code de l'urbanisme.

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-15

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

Article R111-21

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

Article 7 – Rappels du régime applicable aux constructions, aménagements et démolitions à la date d'approbation du présent règlement

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

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

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

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

7.1 Principe général

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

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

Sont soumis à déclaration préalable :

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

Sont soumis à permis de démolir :

- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique (R.421-28 c) ;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le Plan local d'urbanisme.

Article 8 – Protection, risques et nuisances

8.1 Canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire communal d'Arnouville est traversé par différentes canalisations de transport de matières dangereuses sur les cartes annexées dans la pièce n°6.4. Il convient, pour tout aménagement nouveau dans ces secteurs, de se référer à la « fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de Arnouville également située en annexe dans la pièce n°6.4.

8.2 Risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous sol, en annexe pièce 6.8 du présent PLU, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

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

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

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

La carte retrait gonflement des sols argileux sur la commune d'Arnouville (annexée pièce 6.7 du présent PLU) matérialise les secteurs géographiques du terrain communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des sols argileux. Dans ce secteur, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait gonflement des sols argileux » figurant en annexe (pièce 6.7 du présent PLU).

8.4 Risques d'inondation pluviale

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

Ainsi, les précautions suivantes doivent être appliquées :

- dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.
- dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels l'écoulement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Article 9 – Cahier de recommandations architecturales

Un cahier de recommandations architecturales est annexé au présent règlement, qui vient compléter l'article 11. Il a pour but d'orienter les constructeurs – professionnels ou particuliers – dans la réalisation de leur projet, qu'il soit de l'ordre de la rénovation ou de la création architecturale.

Il constitue un document d'information, de sensibilisation et de conseil.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à la zone urbaine centrale et mixte et se décompose en trois secteurs :

Le secteur UAa, se rapportant au centre historique arnouillois, dit le « Vieux Pays » ;

Le secteur UAb, se rapportant aux abords du secteur du pôle gare, dans la perspective d'une « résonnance » du projet futur du pôle gare ;

Le secteur UAc, se rapportant à l'axe de centralité secondaire « Jaurès/Paul Vaillant Couturier ».

La zone UA couvre des quartiers exposés à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.112-10 du code de l'urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.

La zone UA couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux et aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* soumises à autorisation

Les installations classées* soumises à enregistrement

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs*

Dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :

Les sous-sol sont interdits.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation* à condition de respecter les dispositions de l'article l'article L.112-10 du code de l'urbanisme.

Les constructions destinées au commerce à condition d'être implantées dans les secteurs définis sur les documents graphiques pièce 5.2 du PLU.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Les annexes à la construction principale* à condition que leur emprise au sol* totale additionnée n'excède pas 12 m².

Toute construction* à condition de présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit aérien conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés) de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes* n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher* ;
- Les piscines de plein air.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :

Toute construction* destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 – repérés aux documents graphiques complémentaire – à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif de la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, indiqués sur le plan en pièce 6.7 du dossier de PLU :

Toute construction* à condition de respecter les précautions indiquées dans la plaquette annexée en pièce 6.7 du dossier de PLU.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes* et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU.

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction* sera réalisée selon le système séparatif (dissociation des eaux usées et des eaux pluviales).

Toute construction* devra respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement, annexé au PLU.

a) Eaux usées :

Toute construction* ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits.

Eaux usées autres que domestiques :

Au vu de la qualité des rejets au réseau d'eaux usées et si ceux-ci s'apparentent à des eaux industrielles et assimilées, un prétraitement peut être prescrit avant rejet au réseau d'eaux usées (par exemple, un bac à graisses en sortie des eaux usées issues de la cafétéria, la collecte et l'évacuation en filière agréée des effluents issus du service de radiologie ...).

Les installations mises en place doivent respecter la législation en vigueur. En tout état de cause, tout rejet de matières dangereuses ou de substances inhibitrices dans les réseaux est formellement interdit.

Ainsi, le déversement de ces eaux autres que domestiques doit faire l'objet d'un arrêté d'autorisation délivré par la commune, après sollicitation de l'avis de S.I.A.H..

b) Eaux pluviales :

Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...) qui devront intégrer une gestion à la source, à ciel ouvert et paysagèrement intégrée à l'aménagement et/ou supports d'autres usages. Dans ce cadre, les matériaux choisis pour les voiries, parkings, et cheminements piétons devront être perméables à semi-perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (pavés, dalles, sable stabilisé, etc).

L'infiltration est possible sous réserve d'une étude géotechnique favorable (à réaliser par le pétitionnaire).

Dans le cas d'une impossibilité technique permettant la gestion de l'eau pluviale à la parcelle, les eaux pluviales seront restituées au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle. Il pourra être envisagé une solution de stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange. Le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

LOCAUX RESERVES AUX ORDURES MENAGERES :

Il devra être prévu pour tout type de construction* (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce* et à l'artisanat*) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade* de la construction.

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions

Implantation impossible



L'aménagement sans extension des constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisé.

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction* existante.

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

Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 20 mètres de l'emprise ferroviaire.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans l'ensemble de la zone UA :**

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

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade* de la construction* ($L = H/2$), avec un minimum de :

- 4 mètres si la façade* de la construction* comporte des ouvertures ;
- 2,50 mètres si la façade* est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les éléments de modénatures, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux (dont l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,20m).

Pour les constructions existantes* ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Les annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher*ou d'emprise au sol et 3 m de hauteur, devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte ou en retrait minimum de 1 mètres. Par rapport aux autres limites séparatives elles devront s'implanter en limite séparative* ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Les terrasses dont la hauteur est supérieure ou égale à 1 mètre par rapport au niveau du sol fini après travaux devront présenter une distance de 2,5 mètres minimum par rapport à toute limite séparative de propriété*.

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

Dans les secteurs UAa et UAc :

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront sur la limite à condition que la hauteur n'excède pas 3 mètres ou en retrait.

Dans le secteur UAb :

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 20 mètres de la limite séparative* de l'emprise ferroviaire.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction* de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade* de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et ses annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m² ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière*.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

Dans les secteurs UAa et UAc :

Pour les constructions comportant en rez-de-chaussée des surfaces destinées au commerce*, à l'artisanat*, aux bureaux*, aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol peut être portée à 80 % de la superficie de l'unité foncière*.

Dans le secteur UAb :

Pour les constructions comportant en rez-de-chaussée des surfaces destinées au commerce*, à l'artisanat*, aux bureaux*, aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol peut être portée à 100 % de la superficie de l'unité foncière*.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, étant exclus les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement normal du bâtiment.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 7 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (<35°).

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 18 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 18 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse avec dernier étage en retrait de 1,5 mètre minimum ;
- 16 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (<35°).

Dans le secteur UAc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;
- 12 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec dernier étage en retrait de 1,5 mètre minimum ;
- 9 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (<35°).

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension* des constructions existantes* dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction* et de son extension reste inchangée ou soit inférieure ou égale à la hauteur maximale autorisée.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur UAa :

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une richesse architecturale exprimant la poursuite de la création du siècle dernier, tout en s'inscrivant dans la modernité du XXI^{ème} siècle, en intégrant la qualité environnementale.

Les architectures ne devront pas être étrangères à la région ; les éléments architecturaux et modénatures ne devront pas comprendre de décors surabondants (par exemple colonnes, balustres,...)

Dispositions spécifiques applicables aux constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Dispositions spécifiques applicables à l'ordonnance architecturale des rues protégées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Toute construction nouvelle ou aménagement et extension d'une construction existante devra respecter la volumétrie, les proportions et l'ordonnance architecturale de la rue.

Toiture

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage* parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons*, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La couverture aura un aspect tuile plate d'aspect terre cuite à recouvrement et non à emboîtement dite mécanique, c'est-à-dire avec une densité minimale de 27 tuiles au m².

Les toitures d'aspect ardoise, zinc ou verrière sont autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes ;
- par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante et de dimensions n'excédant pas 0,50 mètre en largeur x 0,80 mètres en hauteur.

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.

Percements

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

Les menuiseries seront d'aspect bois peint ou d'aspect métal.

Les volets seront de type battant, d'aspect bois peint, et sans écharpes.

Les volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction ou intégrés harmonieusement à l'architecture.

Parements extérieurs

Les façades des constructions seront recouvertes d'un enduit.

D'autres types de parement pourront être autorisés (aspects clins de bois, pierre, brique...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Les murs des façades sur les rues seront traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, notamment celles nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

DISPOSITIONS DIVERSES

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

Les coffrets des concessionnaires, les coffrets roulants, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade* de la construction* ou dans la composition de la clôture.

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

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Clôtures**

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

En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront maintenus et réhabilités à l'identique.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- Soit d'aspect bois plein, sur toute la hauteur,
- Soit d'aspect serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ;
- Soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

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

Les portes de garage seront pleines, d'aspect bois ou métal peint.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduit ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

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

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction* ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, pentes d'accès au sous-sol, rayon de giration...) doivent être bien dimensionnés pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être fait application des dispositions de l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme.

Dans une aire collective en surface ou en sous-sol, chaque emplacement répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres minimum et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Lorsqu'une construction* comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre. Le calcul du nombre de place sera arrondi au chiffre supérieur.

Les places commandées ne seront pas comptabilisées pour les constructions comportant plusieurs logements ou différentes destinations (bureaux, logements,...)

Les rampes d'accès au garage ne peuvent pas être comptabilisées comme une place de stationnement.

Constructions destinées à l'habitation* :

Périmètre de 500 mètres autour des gares : il sera créé 1 place par logement minimum obligatoirement couverte, et 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat.

Hors périmètre de 500 mètres autour des gares :

Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,7 place de stationnement par logement minimum, dont une place couverte.

Pour les constructions composées d'un seul logement il sera créé 2 places par logement minimum dont une sera couverte, et 1 place par logement locatif financé par l'Etat.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées au bureau* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension :

- Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher* destinée au bureau* est inférieure à 55 m² dans une même construction.
- Pour les constructions dont la surface de plancher* destinée au bureau* est supérieure à 55 m² :

Périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement maximum pour 45 m² de surface de plancher*.

Hors périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher* maximum.

Stationnement vélo dans l'ensemble de la zone :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'artisanat* et au commerce* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Dans les secteurs UAa et UAc :

Pour toute construction destinée au commerce* et à l'artisanat*, il sera créé 1 place de stationnement minimum.

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher*.

Dans le secteur UAb :

Pour toute construction destinée au commerce* et à l'artisanat*, il sera créé 1 place de stationnement minimum.

Pour les constructions inférieures à 500 m² de surface de plancher, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher*.

Pour les constructions supérieures à 500 m² de surface de plancher, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher*.

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 500 m² de surface de plancher*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 10 employés.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Restaurants, cafés-bars :

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle, avec un minimum de trois places.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.

Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Salle de réunion et de spectacle :

Il sera créé 1 place de stationnement pour trois visiteurs.

Autres constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions¹ :

- 7 mètres pour les arbres* de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre* de haute tige par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, notamment celles nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

¹ Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

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

Pour les alignements d'arbres* protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

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

ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie ;
- 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 énergétiques.

ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

La zone UG correspond à la majeure partie des espaces urbanisés, où prédominent des quartiers résidentiels. Elle comprend un secteur UGa, se rapportant aux quartiers d'habitat groupé, aux caractéristiques architecturales et urbaines propres.

Elle couvre des quartiers exposés à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.112-10 du code de l'urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.

La zone UG couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles et aux risques d'inondation pluviale.

ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées au commerce*

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* soumises à autorisation

Les installations classées* soumises à enregistrement

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs*

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :

Les constructions dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement.

Dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :

Les sous-sol sont interdits.

ARTICLE UG2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation* à condition de respecter les dispositions de l'article L.112-10 du code de l'urbanisme.

Les constructions destinées à l'artisanat* à condition :

- qu'elles soient le complément de l'habitation ;
- qu'elles ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher* ;

- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Les constructions destinées aux bureaux* à condition :

- qu'elles soient le complément de l'habitation
- et/ou qu'elles n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher* ;
- et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

Toute construction* dans le cas d'un lotissement, 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, à condition d'appliquer à chaque unité foncière la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les annexes à la construction principale* à condition que leur emprise au sol* totale additionnée n'excède pas 12 m².

Toute construction* à condition de présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit aérien conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés) de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes* n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher* ;
- Les piscines de plein air.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :

Toute construction* destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 – repérés aux documents graphiques complémentaire – à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif de la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, indiqués sur le plan en pièce 6.7 du dossier de PLU :

Toute construction* à condition de respecter les précautions indiquées dans la plaquette annexée en pièce 6.7 du dossier de PLU.

ARTICLE UG3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes* et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU.

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

Il ne sera créé qu'un seul accès automobile par unité foncière pour toute construction.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

ARTICLE UG4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction* sera réalisée selon le système séparatif (dissociation des eaux usées et des eaux pluviales).

Toute construction* devra respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement, annexé au PLU.

a) Eaux usées :

Toute construction* ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits.

Eaux usées autres que domestiques :

Au vu de la qualité des rejets au réseau d'eaux usées et si ceux-ci s'apparentent à des eaux industrielles et assimilées, un prétraitement peut être prescrit avant rejet au réseau d'eaux usées (par exemple, un bac à graisses en sortie des eaux usées issues de la cafétéria, la collecte et l'évacuation en filière agréée des effluents issus du service de radiologie ...).

Les installations mises en place doivent respecter la législation en vigueur. En tout état de cause, tout rejet de matières dangereuses ou de substances inhibitrices dans les réseaux est formellement interdit.

Ainsi, le déversement de ces eaux autres que domestiques doit faire l'objet d'un arrêté d'autorisation délivré par la commune, après sollicitation de l'avis de S.I.A.H..

b) Eaux pluviales :

Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...) qui devront intégrer une gestion à la source, à ciel ouvert et paysagèrement intégrée à l'aménagement et/ou supports d'autres usages. Dans ce cadre, les matériaux choisis pour les voiries, parkings, et cheminements piétons devront être perméables à semi-perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (pavés, dalles, sable stabilisé, etc).

L'infiltration est possible sous réserve d'une étude géotechnique favorable (à réaliser par le pétitionnaire).

Dans le cas d'une impossibilité technique permettant la gestion de l'eau pluviale à la parcelle, les eaux pluviales seront restituées au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle. Il pourra être envisagé une solution de stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange. Le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

LOCAUX RESERVES AUX ORDURES MENAGERES :

Il devra être prévu pour tout type de construction* (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce* et à l'artisanat*) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone UG, hormis UGa :

Les constructions s'implanteront :

- soit sur le retrait de l'alignement* indiqué aux documents graphiques s'il existe ;
- soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les éléments de modénatures, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux (dont l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,20m).

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas le retrait de l'alignement* réglementé ci-dessus, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction* et l'alignement*.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 18 mètres (terrasses, saillies* et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte ou de l'emprise publique.

Au niveau du Rond point de la Victoire pour les terrains sur lesquelles figurent des Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme d'une profondeur de 15 mètres en bordure de l'espace public, la bande constructible est mesurée à partir du retrait paysager.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible* se mesure dans une bande de 18 mètres par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.

Au-delà de la bande constructible* de 18 mètres sont néanmoins autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.
- L'aménagement et l'extension* des constructions existantes* ;

- Les terrasses dans le prolongement de la construction existante, n'excédant pas 3 mètres de profondeur ;
- Les annexes* n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol* et 3 m de hauteur ;
- Les piscines de plein air.

Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 20 mètres de l'emprise ferroviaire.

Dans le secteur UGa :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques d'au moins 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone :

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

ARTICLE UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et l'extension* des constructions existantes* pourront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Les constructions devront être implantées en retrait des autres limites.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les éléments de modénatures, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux (dont l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,20m).

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

- 6 mètres si la façade* de la construction* comporte des ouvertures situées à plus de 3 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ;
- 4 mètres si la façade* de la construction* comporte des ouvertures situées à moins de 3 mètres de hauteur par rapport au sol naturel ;
- 2,50 mètres si la façade* est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Pour les constructions existantes* ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Pour les constructions existantes* implantées sur les deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte, les extensions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives.

Les annexes* n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et 3 m de hauteur, devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte ou en retrait minimum de 1 mètres. Par rapport aux autres limites séparatives elles devront s'implanter en limite séparative* ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) doivent respecter une marge de recul* de 3 mètres minimum au droit des limites séparatives. Cette marge est portée à 5 mètres minimum lorsque leur surface excède 50 m² (surface d'eau et plage incluses).

Les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum au droit des limites séparatives*.

Les terrasses dont la hauteur est supérieure ou égale à 1 mètre par rapport au niveau du sol fini après travaux devront présenter une distance de 2,5 mètres minimum par rapport à toute limite séparative de propriété*.

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

Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 20 mètres de la limite séparative* de l'emprise ferroviaire.

ARTICLE UG8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction* de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade* de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et ses annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m²
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 30% de la superficie de l'unité foncière*.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UG, hormis UGa :

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, étant exclus les ouvrages techniques dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement normal du bâtiment exclus.

La hauteur maximale des constructions* est fixée à :

- 9 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente
- 7 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (<35°).

Pour l'extension des constructions existantes implantées en tout ou partie au-delà de la bande constructible* de 18 mètres, la règle est la même que ci-dessus.

Au delà de la bande constructible* de 18 mètres, la hauteur des constructions autorisées n'excédera pas 3 mètres

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension* des constructions existantes* dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction* et de son extension reste inchangée ou soit inférieure ou égale à la hauteur maximale autorisée ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dans le secteur UGa :

La hauteur maximale des constructions* restera inchangée par rapport à la construction d'origine.

ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone UG :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, notamment celles nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

Les architectures ne devront pas être étrangères à la région ; les éléments architecturaux et modénatures ne devront pas comprendre de décors surabondants (par exemple colonnes, balustres,...)

Toiture

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.

Percements

Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction ou intégrés harmonieusement à l'architecture.

Parements

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

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments perméables à la vue sur au moins 50% du linéaire de la clôture ;
- Soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ces éléments permettront l'accès de la petite faune à la parcelle.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

DISPOSITIONS DIVERSES

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

Les boîtes aux lettres, coffrets contenant les compteurs, interphones, etc... doivent être composés avec la clôture. Les coffrets devront impérativement être situés sous le couronnement des murs bahuts. Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade* de la construction* ou dans la composition de la clôture.

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

Dans le secteur UGa :

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, identique à celle de l'ensemble des bâtiments originels de l'opération.

Parements

Les façades des constructions* devront respecter les caractéristiques d'origine de l'opération.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les clôtures devront respecter un aspect identique à celle de l'opération d'origine.

ARTICLE UG12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

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

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction* ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, pentes d'accès au sous-sol, rayon de giration...) doivent être bien dimensionnés pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être fait application des dispositions de l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme.

Dans une aire collective en surface ou en sous-sol, chaque emplacement répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres minimum et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Lorsqu'une construction* comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre. Le calcul du nombre de place sera arrondi au chiffre supérieur.

Les places commandées ne seront pas comptabilisées pour les constructions comportant plusieurs logements ou différentes destinations (bureaux, logements,...)

Les rampes d'accès au garage ne peuvent pas être comptabilisées comme une place de stationnement.

Constructions destinées à l'habitation* :

Périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place par logement minimum obligatoirement couverte, et 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat.

Hors périmètre de 500 mètres autour des gares :

Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,7 place de stationnement par logement minimum, dont une place couverte et 1 place par logement locatif financé par l'Etat.

Pour les constructions composées d'un seul logement il sera créé 2 places par logement minimum dont une sera couverte, et 1 place par logement locatif financé par l'Etat.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées aux bureaux* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

- Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher* destinée au bureau* est inférieure à 55 m² dans une même construction.
- Pour les constructions dont la surface de plancher* destinée au bureau* est supérieure à 55 m² :

Périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement maximum pour 45 m² de surface de plancher*.

Hors périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche 55 m² de surface de plancher* maximum.

Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'artisanat*:

Pour toute construction destinée à l'artisanat*, il sera créé 1 place de stationnement minimum.

Ces règles s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

- Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.
- Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :**Salle de réunion et de spectacle :**

Il sera créé 1 place de stationnement pour trois visiteurs.

Autres constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les espaces en pleine terre* représenteront au moins 40% de l'unité foncière.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés et plantés à raison d'un arbre* minimum, par tranche entamée de 150 m² de la superficie de ces espaces.

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions¹ :

- 7 mètres pour les arbres* de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre* de haute tige par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, notamment celles nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UG2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

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

Pour les alignements d'arbres* protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

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

En cas de retrait graphique de l'alignement indiqué aux documents graphiques :

L'ensemble de la surface de retrait sera végétalisée et arborée.

ARTICLE UG15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie ;
- 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 énergétiques.

ARTICLE UG16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

¹ Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP

La zone UP correspond au secteur de renouvellement urbain identifié au Contrat de Développement Territorial Val de France, où sont autorisées des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C du PEB. Elle couvre le quartier de la gare, de part et d'autre des voies ferrées et le long des axes centraux Jean Jaurès/ Pierre Sémard.

La zone UP couvre des quartiers exposés à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.112-10 du code de l'urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous, dispositions en partie modifiées dans le cadre du CDT.

La zone UP couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

La zone UP se compose de deux secteurs :

- le secteur UPa dans lequel une augmentation du nombre de logements est autorisée dans le respect de la répartition des 350 logements maximum autorisés au CDT ;*
- le secteur UPb dans lequel aucun logement supplémentaire n'est autorisé*

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le secteur UPa présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement.

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* soumises à autorisation

Les installations classées* soumises à enregistrement

Les dépôts de véhicules

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs*.

ARTICLE UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone

Les constructions destinées au commerce à condition d'être implantées dans les secteurs d'implantation définis sur les documents graphiques pièce 5.2 du PLU.

Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

Les annexes à la construction principale* à condition que leur emprise au sol* totale additionnée n'excède pas 12 m².

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :

Toute construction* destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 – repérés aux documents graphiques complémentaire – à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif de la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, indiqués sur le plan en pièce 6.7 du dossier de PLU :

Toute construction* à condition de respecter les précautions indiquées dans la plaquette annexée en pièce 6.7 du dossier de PLU.

Dans le secteur UPb

Les constructions destinées à l'habitation* à condition qu'il s'agisse de l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans création de nouveau logement.

Dans le périmètre des 3 OAP

Toute construction compatible avec chaque OAP pièce n°4 du PLU et à condition d'être intégrée au plan d'ensemble défini pour chaque périmètre d'OAP.

ARTICLE UP3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension* de constructions existantes* et d'implantation d'annexes* qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessous, à condition de ne pas excéder 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLU.

ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

ARTICLE UP4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, les projets devront intégrer systématiquement au moins un dispositif d'économie d'eau (dispositifs de récupération de l'eau de pluie, matériels hydro-économes, conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation, etc). En accord avec le SAGE, tout projet d'aménagement d'une taille supérieur à 1 000 m² bâtis devra démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, eaux d'exhaure, ...) pour des usages autres que l'alimentation en eau potable.

ASSAINISSEMENT

Toute construction* sera réalisée selon le système séparatif (dissociation des eaux usées et des eaux pluviales).

Toute construction* devra respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement, annexé au PLU.

a) Eaux usées :

Toute construction* ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits.

Eaux usées autres que domestiques :

Au vu de la qualité des rejets au réseau d'eaux usées et si ceux-ci s'apparentent à des eaux industrielles et assimilées, un prétraitement peut être prescrit avant rejet au réseau d'eaux usées (par exemple, un bac à graisses en sortie des eaux usées issues de la cafétéria, la collecte et l'évacuation en filière agréée des effluents issus du service de radiologie ...).

Les installations mises en place doivent respecter la législation en vigueur. En tout état de cause, tout rejet de matières dangereuses ou de substances inhibitrices dans les réseaux est formellement interdit.

Ainsi, le déversement de ces eaux autres que domestiques doit faire l'objet d'un arrêté d'autorisation délivré par la commune, après sollicitation de l'avis de S.I.A.H..

b) Eaux pluviales :

Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...) qui devront intégrer une gestion à la source, à ciel ouvert et paysagèrement intégrée à l'aménagement et/ou supports d'autres usages. Dans le cadre d'un renouvellement urbain de parcelle, l'objectif visé est de réduire l'imperméabilisation de 10% par rapport à l'état existant. Ainsi, les matériaux choisis pour les voiries, parkings, et cheminements piétons devront être perméables à semi-perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (pavés, dalles, sable stabilisé, etc).

L'infiltration est possible sous réserve d'une étude géotechnique favorable (à réaliser par le pétitionnaire).

Dans le cas d'une impossibilité technique permettant la gestion de l'eau pluviale à la parcelle, les eaux pluviales seront restituées au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle. Il pourra être envisagé une solution de stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange. Le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

LOCAUX RESERVES AUX ORDURES MENAGERES :

Il devra être prévu pour tout type de construction* (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce* et à l'artisanat*) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

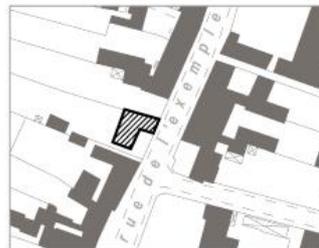
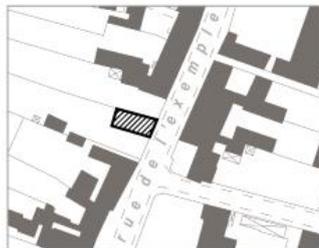
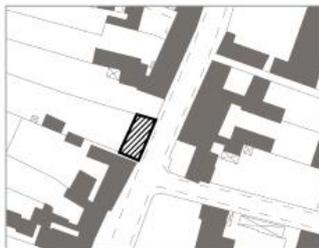
ARTICLE UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone hors OAP

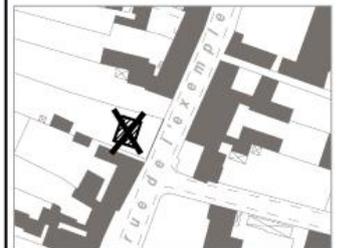
Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade* de la construction.

Exemple illustré de la règle :

Exemple d'implantations possibles des constructions



Implantation impossible



L'aménagement des constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-dessus, est autorisée à condition qu'il n'y ait pas d'extension

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

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

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

Dans le périmètre des OAP

Les constructions s'implanteront à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou en retrait, selon les principes d'implantation définis dans la pièce n°4 du présent PLU.

Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 2 mètres de l'emprise ferroviaire.

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade* de la construction* ($L = H/2$), avec un minimum de :

- 4 mètres si la façade* de la construction* comporte des ouvertures ;
- 2,50 mètres si la façade* est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les éléments de modénatures, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux (dont l'isolation thermique par l'extérieur dans la limite de 0,20m).

Pour les constructions existantes* ne respectant pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les extensions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*, à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée).

Les annexes* n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et 3 m de hauteur, devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte ou en retrait minimum de 1 mètres. Par rapport aux autres limites séparatives elles devront s'implanter en limite séparative* ou avec un retrait minimum de 1 mètre.

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

Aux abords des voies ferrées :

Les constructions destinées à l'habitation s'implanteront en retrait d'au moins 2 mètres de la limite séparative* de l'emprise ferroviaire.

ARTICLE UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans toute la zone hors OAP

La construction* de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade* de l'un des bâtiments comporte des ouvertures ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance* ou une porte d'accès.

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et ses annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m²
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

Dans le périmètre des OAP

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière*.

ARTICLE UP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, étant exclus les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement normal du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions devra être harmonieux et sobre.

Toute construction* devra tenir compte des recommandations acoustiques contenues dans le cahier de recommandations, joint en annexe du présent règlement, Titre IX du document.

DISPOSITIONS DIVERSES

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

Les coffrets des concessionnaires, les coffrets roulants, ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade* de la construction* ou dans la composition de la clôture.

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

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

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

En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront maintenus et réhabilités à l'identique.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- Soit d'aspect bois plein, sur toute la hauteur,
- Soit d'aspect serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ;
- Soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

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

Les portes de garage seront pleines, d'aspect bois ou métal peint.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduit ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

ARTICLE UP12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

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

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction* ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, pentes d'accès au sous-sol, rayon de giration...) doivent être bien dimensionnés pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être fait application des dispositions de l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme.

Dans une aire collective en surface ou en sous-sol, chaque emplacement répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres minimum et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Lorsqu'une construction* comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre. Le calcul du nombre de place sera arrondi au chiffre supérieur.

Les places commandées ne seront pas comptabilisées pour les constructions comportant plusieurs logements ou différentes destinations (bureaux, logements,...)

Les rampes d'accès au garage ne peuvent pas être comptabilisées comme une place de stationnement.

Constructions destinées à l'habitation* :

Périmètre de 500 mètres autour des gares : il sera créé 1 place par logement minimum et 0,5 place par logement locatif financé par l'Etat. Ces places seront obligatoirement réalisées en sous-sol ou couvertes.

Dans le périmètre des OAP n°1, 2 et 3, le stationnement sera obligatoirement en sous-sol.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées au bureau* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension :

- Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher* destinée au bureau* est inférieure à 55 m² dans une même construction.
- Pour les constructions dont la surface de plancher* destinée au bureau* est supérieure à 55 m² :

Périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement maximum pour 45 m² de surface de plancher*.

Ces places seront obligatoirement réalisées en sous-sol pour les constructions neuves.

Stationnement vélo dans l'ensemble de la zone :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'artisanat* et au commerce* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour toute construction destinée au commerce* et à l'artisanat*, il sera créé 1 place de stationnement minimum.

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher*.

Pour toute nouvelle construction destinée au commerce* et à l'artisanat*, 50% des places seront réalisées en sous-sol.

Restaurants, cafés-bars :**Dans toute la zone hors OAP 1 et OAP 3**

Il sera créé 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle, avec un minimum de 3 places.

Dans le périmètre des OAP 1 et OAP 3

Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher, il sera créé 2 places de stationnement par tranche entamée de 10 m² de surface de plancher* de salle, avec un minimum de 3 places.

Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher*.

Dans toute la zone

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 500 m² de surface de plancher*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 10 employés.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.

Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Salle de réunion et de spectacle :

Il sera créé 1 place de stationnement pour trois visiteurs.

Autres constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

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

La règle ci-dessus ne s'applique qu'à condition de pouvoir respecter les distances minimales suivantes par rapport aux constructions¹ :

- 7 mètres pour les arbres* de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre* de haute tige par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

¹ Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Toute construction* devra tenir compte des recommandations acoustiques contenues dans le cahier de recommandations, joint en annexe du présent règlement, Titre IX du document.

Le présent article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, notamment celles nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Pour les alignements d'arbres* protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

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

ARTICLE UP15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie ;
- 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 énergétiques.

Toute construction* devra tenir compte des recommandations acoustiques contenues dans le cahier de recommandations, joint en annexe du présent règlement, Titre IX du document.

ARTICLE UP16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

La zone UX couvre le secteur dit Miltenberg, comprenant un ensemble d'activités et d'équipements.

Elle compte un secteur UXa, correspondant au site des Moulins d'Arnouville, au sud de la commune. Pour ce secteur, le PLU vise la pérennisation de l'activité meunière, comme atout économique et agricole.

Elle couvre des quartiers exposés à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.112-10 du code de l'urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.

La zone UX couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles et aux risques d'inondation pluviale.

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les parcs de loisirs, parcs d'attractions

L'ouverture ou l'exploitation de carrières, mines ou gravières

Les aires d'accueil des gens du voyage

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :

Les constructions dans une bande de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :

Les sous-sol sont interdits

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation* à condition :

- de respecter les dispositions de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme ;
- et d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

La création et l'aménagement des installations classées* soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension* à condition que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation des risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.

Toute construction* à condition de présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit aérien conforme à la réglementation en vigueur.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002, repérés au document graphique complémentaire, pièce 5.2.5 du dossier de PLU :

Toute construction* destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 – repérés aux documents graphiques complémentaire – à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif de la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, indiqués sur le plan en pièce 6.7 du dossier de PLU :

Toute construction* à condition de respecter les précautions indiquées dans la plaquette annexée en pièce 6.7 du dossier de PLU.

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction* sera réalisée selon le système séparatif (dissociation des eaux usées et des eaux pluviales).

Toute construction* devra respecter les prescriptions du schéma directeur d'assainissement, annexé au PLU.

a) Eaux usées :

Toute construction* ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

La collecte et le déversement des eaux usées par le réseau d'eaux pluviales sont strictement interdits.

Eaux usées autres que domestiques :

Au vu de la qualité des rejets au réseau d'eaux usées et si ceux-ci s'apparentent à des eaux industrielles et assimilées, un prétraitement peut être prescrit avant rejet au réseau d'eaux usées (par exemple, un bac à graisses en sortie des eaux usées issues de la cafétéria, la collecte et l'évacuation en filière agréée des effluents issus du service de radiologie ...).

Les installations mises en place doivent respecter la législation en vigueur. En tout état de cause, tout rejet de matières dangereuses ou de substances inhibitrices dans les réseaux est formellement interdit.

Ainsi, le déversement de ces eaux autres que domestiques doit faire l'objet d'un arrêté d'autorisation délivré par la commune, après sollicitation de l'avis de S.I.A.H..

b) Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront régulées à la parcelle puis infiltrées (si la nature du sol le permet) ou restituées au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle. Le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps retour de 50 ans.

L'infiltration est possible sous réserve d'une étude géotechnique favorable (à réaliser par le pétitionnaire).

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

LOCAUX RESERVES AUX ORDURES MENAGERES :

Il devra être prévu pour tout type de construction* (destinée à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce* et à l'artisanat*) un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces règles s'appliquent aux voies et emprises publics ou privés existants et à créer.

Dans la zone UX, hormis UXa :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le secteur UXa :

Les constructions s'implanteront :

- soit sur le retrait de l'alignement* indiqué aux documents graphiques s'il existe ;
- soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques d'au moins 2,5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone UX :

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

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UX, hormis UXa :

Les constructions et l'extension* des constructions existantes* devront s'implanter en retrait des limites de propriété.

La marge de recul* sera au moins égale à la hauteur de la façade* de la construction* (L=H).

Dans le secteur UXa :

Les constructions et l'extension* des constructions existantes* devront s'implanter en limites ou en retrait des limites de propriété.

En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à un mètre.

Dans l'ensemble de la zone UX :

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

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière*.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans l'ensemble de la zone UX, hormis en UXa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Dans le secteur UXa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UX :

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

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies nouvelles engendrant des économies d'énergie sont recommandés.

Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Parements* extérieurs

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de couleur sombre visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments (grille verticale, barreaudage) perméables à la vue ;
- Soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ces éléments permettront l'accès de la petite faune à la parcelle.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage.

DISPOSITIONS DIVERSES

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

Les boîtes aux lettres, coffrets contenant les compteurs, interphones, etc... doivent être composés avec la clôture. Les coffrets devront impérativement être situés sous le couronnement des murs bahuts. Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade* de la construction* ou dans la composition de la clôture.

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

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

ARTICLE UX12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être fait application des dispositions de l'article L. 123-1-12 du code de l'urbanisme.

Dans une aire collective en surface ou en sous-sol, chaque emplacement répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres minimum et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Lorsqu'une construction* comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre. Le calcul du nombre de place sera arrondi au chiffre supérieur.

Les places commandées ne seront pas comptabilisées.

Constructions destinées à l'habitation* :

Pour toute construction, il sera créé deux places de stationnement minimum, dont une sera couverte.

Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,7 place de stationnement par logement minimum, dont une place couverte.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

Pour les logements collectifs jusqu'à deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 0,75 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les logements collectifs de plus de deux pièces principales, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m².

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées aux bureaux* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension :

- Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher* destinée au bureau* est inférieure à 55 m² dans une même construction.
- Pour les constructions dont la surface de plancher* destinée au bureau* est supérieure à 55 m², il sera créé 1 place de stationnement par tranche 55 m² de surface de plancher* maximum.

Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'artisanat* et au commerce* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Pour toute construction destinée au commerce* et à l'artisanat*, il sera créé 1 place de stationnement minimum.

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher*.

Stationnement vélo :

Pour les constructions supérieures à 500 m² de surface de plancher*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 place pour 10 employés.

Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

- Pour les constructions à usage hôtelier, il sera créé au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.
- Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.

Stationnement vélo :

Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo de 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Salle de réunion et de spectacle :

Il sera créé 1 place de stationnement pour trois visiteurs.

Autres constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres* de haute tige, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou d'aires de jeux et de loisirs seront plantés sur 70 % minimum de leur superficie, à raison d'un arbre* au moins pour 50 m² de la superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre* de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

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

ARTICLE UX15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie ;
- 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 énergétiques.

ARTICLE UX16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

La zone agricole A correspond à l'exploitation agricole au sud-ouest du territoire communal. Il s'agit d'un espace ouvert dédié à l'exploitation.

La zone A couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles et aux risques d'inondation pluviale.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction* non autorisée à l'article A2.

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

- Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement ;
- L'entreposage de matériel.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole* à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles* à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les installations classées* soumises à autorisation, à déclaration et à enregistrement, à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou au fonctionnement des exploitations agricoles.

Dans les secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif de la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, indiqués sur le plan en pièce 6.7 du dossier de PLU :

Toute construction* à condition de respecter les précautions indiquées dans la plaquette annexée en pièce 6.7 du dossier de PLU.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

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

Cette voie avec ses carrefours devront présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées devra, dans le respect des prescriptions du schéma directeur d'assainissement de la commune :

- soit être raccordée au réseau public d'assainissement ;
- soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques :

Au vu de la qualité des rejets au réseau d'eaux usées et si ceux-ci s'apparentent à des eaux industrielles et assimilées, un prétraitement peut être prescrit avant rejet au réseau d'eaux usées (par exemple, un bac à graisses en sortie des eaux usées issues de la cafétéria, la collecte et l'évacuation en filière agréée des effluents issus du service de radiologie ...).

Les installations mises en place doivent respecter la législation en vigueur. En tout état de cause, tout rejet de matières dangereuses ou de substances inhibitrices dans les réseaux est formellement interdit.

Ainsi, le déversement de ces eaux autres que domestiques doit faire l'objet d'un arrêté d'autorisation délivré par la commune, après sollicitation de l'avis de S.I.A.H..

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement ;
- soit à un retrait d'au moins 1 mètre.

ARTICLE A7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* de propriété ou en retrait.

En cas de retrait et lorsque la construction est située sur une parcelle attenante à la zone UG, la marge de retrait sera au moins égale à 5 mètres. La marge de retrait n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres pour les constructions destinées à l'activité agricole ;
- 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de couleur visant à minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

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

Les capteurs solaires seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

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

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle, en dehors de la voie publique.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

ALIGNEMENTS D'ARBRES* PROTÉGÉS *au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme*

Les arbres* seront maintenus ou remplacés par des arbres* d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques*.

ARTICLE A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone naturelle et forestière N vise à protéger de toute urbanisation les espaces naturels de la commune : la plaine dite de L'Enfer et le bois des Condos, le parc du château, l'entrée de ville sud et la plaine des sports à l'est.

Elle compte un secteur Na, situé au sud-est de la commune, dédié à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

La zone N couvre des quartiers exposés aux risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, aux risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles et aux risques d'inondation pluviale.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N :

Les constructions destinées à l'habitation*, sauf celles autorisées en N2

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier*

Les constructions destinées aux bureaux*

Les constructions destinées au commerce*

Les constructions destinées à l'artisanat*

Les constructions destinées à l'industrie*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt*

Les installations classées* soumises à autorisation

Les installations classées* soumises à enregistrement

Les carrières

Les décharges

Les dépôts de toute nature

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des milieux humides (bassins, mares, étangs) :

- Toute construction ou remblai susceptible de faire obstacle à l'écoulement ;
- L'entreposage de matériel.

Uniquement dans le secteur Na :

Le stationnement des caravanes

L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N, hormis Na :

Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités agricoles et forestières*, à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.

L'aménagement des constructions existantes à condition de respecter le milieu.

Les aménagements légers de promenade à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'un aménagement paysager qualitatif.

Les constructions destinées à l'habitation* à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

Dans les espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés) de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions.

Dans les secteurs concernés par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif de la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, indiqués sur le plan en pièce 6.7 du dossier de PLU :

Toute construction* à condition de respecter les précautions indiquées dans la plaquette annexée en pièce 6.7 du dossier de PLU.

Uniquement dans le secteur Na :

Les constructions et installations à condition d'être strictement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou extension* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT**a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation nécessitant un raccordement au réseau d'eaux usées devra, dans le respect des prescriptions du schéma directeur d'assainissement de la commune :

- Soit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées ;
- Soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif.

Eaux usées autres que domestiques :

Au vu de la qualité des rejets au réseau d'eaux usées et si ceux-ci s'apparentent à des eaux industrielles et assimilées, un prétraitement peut être prescrit avant rejet au réseau d'eaux usées (par exemple, un bac à graisses en sortie des eaux usées issues de la cafétéria, la collecte et l'évacuation en filière agréée des effluents issus du service de radiologie ...).

Les installations mises en place doivent respecter la législation en vigueur. En tout état de cause, tout rejet de matières dangereuses ou de substances inhibitrices dans les réseaux est formellement interdit.

Ainsi, le déversement de ces eaux autres que domestiques doit faire l'objet d'un arrêté d'autorisation délivré par la commune, après sollicitation de l'avis de S.I.A.H..

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement* d'une distance au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE N7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

En cas de retrait et lorsque la construction est située sur une parcelle attenante à la zone UG, la marge de retrait sera au moins égale à 5 mètres. La marge de retrait n'est pas réglementée dans les autres cas.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière*.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions* est fixée à 9 mètres.

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

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

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

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

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

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la parcelle, en dehors de la voie publique.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

1- PLANTATIONS

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

2- ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS* *au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme*

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

3- ALIGNEMENTS D'ARBRES* PROTÉGÉS *au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme*

Les arbres* seront maintenus ou remplacés par des arbres* d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

4- ESPACES BOISÉS CLASSÉS *au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme*

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

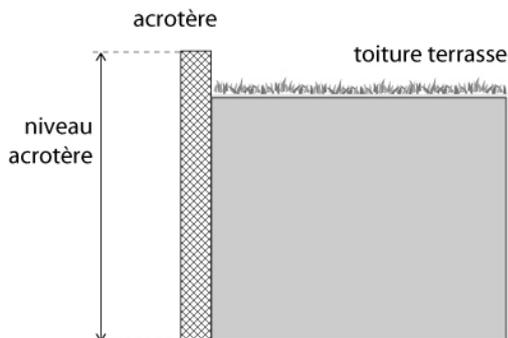
ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V : LEXIQUE

ACROTÈRE :

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton.

**ALIGNEMENT :**

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

ANNEXES :

Les annexes sont les constructions en dur, distinctes de toute autre construction existante ou projetée (c'est-à-dire ne faisant pas corps avec celle-ci). Il s'agit des constructions de faible dimension (moins de 12 m² d'emprise au sol et n'excédant pas 3 mètres de hauteur) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...). Les garages ne sont pas compris dans les annexes.

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

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

ARBRE :

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

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

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

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace.

BANDE CONSTRUCTIBLE :

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

BÂTIMENT PRINCIPAL :

La construction qualifiée de bâtiment principal correspond à celle qui accueille une ou plusieurs des neuf destinations de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

CONSTRUCTION :

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination

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

CONSTRUCTION EXISTANTE :

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

DESTINATIONS DES LOCAUX :

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

Construction destinée à l'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service et les résidences.

Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher* d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher* occupée par les artistes.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

L'hébergement hôtelier est constitué des hôtels, motels, pensions de famille, internats et résidences services (à l'exclusion des résidences services destinées aux séniors).

Construction destinée au bureau

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Construction destinée au commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Sont notamment incluses dans cette destination les constructions dédiées à la restauration, les cafés-bars et les garages.

Construction destinée à l'artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Sont notamment incluses dans cette destination les boulangeries.

Construction destinée à l'industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à la fonction d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Construction destinée à l'exploitation agricole et/ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) ;
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...), les cabinets médicaux et les laboratoires d'analyse médicale, les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement

aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ;

- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

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

En application de l'article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme, le P.L.U. inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L. 433-3 du code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Conformément à l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

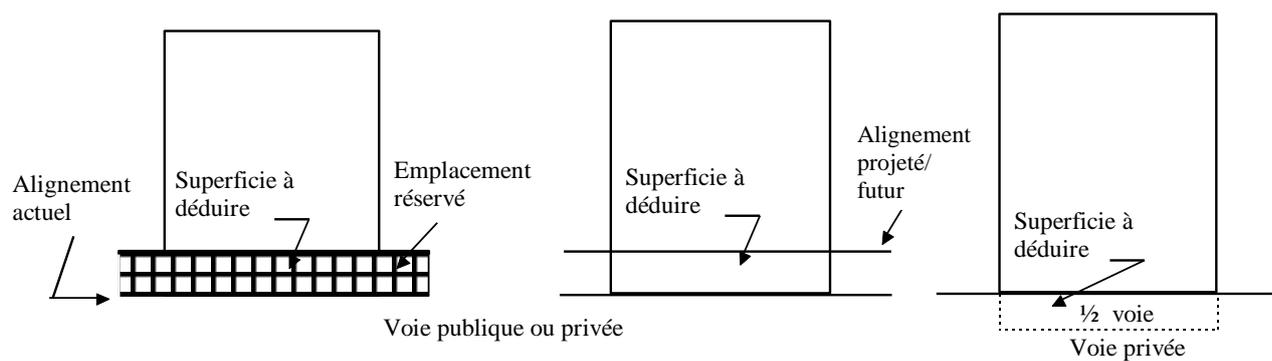
Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents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

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface du terrain. Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L. 123-1-5 V du code de l'urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

La partie du terrain servant d'assiette à une voie privée est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.



ESPACES LIBRES :

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

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

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES :

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

ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES :

Voir la liste présentée au titre VI du présent règlement.

FACADE :

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

FAITAGE :

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

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, inconfortable ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso". Le régime d'enregistrement a été mis en place au niveau législatif par l'ordonnance du 11 juin 2009. Le décret du 14 avril 2010 précise les procédures applicables dans ce cadre.

JOUR DE SOUFFRANCE :

Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue).

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE :

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies* publiques ou privées.



Elles sont de deux types :

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

MARGE DE REcul :

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

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

MUR AVEUGLE :

Est considéré comme aveugle tout mur :

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

PATRIMOINE BATI REMARQUABLE :

Les documents graphiques du règlement identifie des immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture) que le PLU protège en application de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. Ces immeubles présentent ainsi un intérêt pour le patrimoine commun.

Le titre VIII du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLU et précise la localisation et la motivation de la protection.

PLEINE TERRE :

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

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

RESIDENCE :

Les résidences comprennent différentes catégories de constructions :

- Les résidences de services séniors : Il s'agit de constructions permettant un hébergement de moyenne ou de longue durée, louées à des personnes autonomes d'au moins 60 ans, disposant d'un coin cuisine dans chaque logement, et dont les surfaces affectées au logement ne sont pas soumises à la réglementation relative aux Établissements Recevant du Public (ERP) et qui sont dotées de certains équipements et services communs réservés aux locataires.
- Les résidences étudiantes : Il s'agit de constructions d'hébergement de courte durée, pour des personnes étudiantes et composées le plus souvent de chambres individuelles ou de studettes. Les chambres individuelles peuvent comporter des équipements (meubles, kitchenette, salle d'eau) ou disposer d'un accès aux parties communes (cuisine, salle d'eau) pour 4 à 6 chambres.
- Les résidences sociales : Il s'agit de constructions permettant un hébergement meublé, accompagné d'un projet social, loué à des personnes en difficulté sociale et/ou économique et généralement d'une durée limitée à 2 ans.

SAILLIES :

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

SURELEVATION :

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

SURFACE DE PLANCHER :

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces telles que définies par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

UNITES FONCIERES :

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

TERRAIN NATUREL :

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

VERANDA :

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver...

VOIES :

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

TITRE VI : LISTE DES ESSENCES INDIGENES

Le présent règlement fait référence, notamment à l'article 13, aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est souhaitable de lutter contre les espèces invasives et de ne pas les planter ou favoriser leur expansion.

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Acer pseudoplatanus* (érable sycomore)
- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Fraxinus excelsior* (frêne commun)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Salix purpurea* (saule pourpre)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Sambucus nigra* (sureau à grappes)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Lauréole	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	VI/VII	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discrète
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1,5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseiller rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VI/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/V	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Mûrier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	VI/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	VI/VII	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	VI/VII	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	VI/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	VI/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	VI/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc



Acer campestre



Calluna Vulgaris



Daphne laureola



euonymus Europaeus



Fagus sylvatica



Humulus lupulus



ilex aquifolium



Juniperus communis



laurus nobilis



Ligustrum vulgare



Lonicera xylosteum



Populus tremula



Populus tremula1



Prunus avium



Prunus avium2



Prunus cerasus



Prunus spinosa



Rhamnus catharticus



Rhamnus catharticus1



Ribes nigrum



Ribes nigrum2



Ribes rubrum



Ribes-uva-crispa-total



Rosa arvensis



Rosa arvensis2



Rosa canina



Rosa agrestis



rosa-rubiginosa



Rubus fruticosus (sens large)



Rubus idaeus



Salix viminalis



Sambucus nigra



Sambucus nigra1



sambucus nigra2



Viburnum-opulus

TITRE VII : LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

La liste dans le tableau ci-après expose les espèces exotiques envahissantes ou invasives d'Île-de-France. Il s'agit de l'état des connaissances en 2014, extrait du document suivant :

FILOCHE S., RAMBAUD M., BEYLOT A., HENDOUX F. *Catalogue de la flore vasculaire d'Île-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version complète 2a / avril 2014*. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2014. 195 p.

Le terme « invasive » s'applique aux taxons exotiques qui, par leur prolifération dans les milieux naturels ou semi-naturels entraînent des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes où ils se sont établis. Des problèmes d'ordre économique (gêne pour la navigation, la pêche, les loisirs, les cultures) mais aussi d'ordre sanitaire (toxicité, réactions allergiques..) sont fréquemment pris en considération et s'ajoutent aux nuisances écologiques. Cette liste a été fortement inspirée des travaux de Serge Muller (2004) et de Lavergne (CBN mascarin), puis ajustée à la région Ile-de-France et complétée.

Plusieurs catégories ont été distinguées :

- 0 : Taxon exotique insuffisamment documenté, d'introduction récente sur le territoire, non évaluable ;
- 1 : Taxon exotique non invasif, naturalisé de longue date ne présentant pas de comportement invasif et non cité comme invasif avéré dans un territoire géographiquement proche ou taxon dont le risque de prolifération est jugé faible par l'analyse de risque de Weber & Gut (2004) ;
- 2 : Taxon invasif émergent dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de risque de Weber & Gut (2004) ou cité comme invasive avérée dans un territoire géographiquement proche ;
- 3 : Taxon exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de route, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées) ;
- 4 : Taxon localement invasif, n'ayant pas encore colonisées l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies ;
- 5 : Taxon invasif, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies.

NB : Seules les catégories 5, 4 et 2 peuvent être considérées comme des espèces posant des problèmes.

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif / indice
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	5
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renoué de Bohême	5
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	5
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	4
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	4
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	4
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	4
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	4
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo	3
<i>Acer negundo</i> L. subsp. <i>negundo</i>	Erable negundo	3
<i>Amaranthus hybridus</i> L., 1753	Amarante hybride	3
<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	Amarante hybride	3
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1876	Armoise des frères Verlot	3
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David	3
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist, 1943	Vergerette du Canada	3
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke, 1888	Fraisier d'Inde	3
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle	3
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra	3
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	3
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour	3
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs	3
<i>Juncus tenuis</i> Willd., 1799	Jonc grêle	3
<i>Juncus tenuis</i> subsp. <i>tenuis</i>	Jonc grêle	3
<i>Oenothera biennis</i> L., 1753	Onagre bisannuelle	3
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli, 1875	Onagre à sépales rouges	3
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	3
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique	3
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap	3
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	3
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre	3
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles lancéolées	3
<i>Symphotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster de Virginie	3
<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de saule	3
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	2
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère	2

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif / indice
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs	2
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon	2
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	2
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense	2
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada	2
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié	2
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	2
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour	2
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	2
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	2
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	2
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	2
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	2
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	2
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté	2
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise	2
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	2
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs	2
<i>Rhododendron ponticum</i> subsp. <i>baeticum</i> (Boiss. & Reut.) Hand.-Mazz., 1909	.	2
<i>Amaranthus albus</i> L., 1759	Amarante blanche	1
<i>Amaranthus blitoides</i> S.Watson, 1877	Amarante fausse-blette	1
<i>Amaranthus blitum</i> L., 1753	Amarante livide	1
<i>Amaranthus blitum</i> subsp. <i>emarginatus</i> (Moq. ex Uline & W.L.Bray) Carretero, Muñoz Garm. & Pedrol, 1987	Amarante échançrée	1
<i>Amaranthus deflexus</i> L., 1771	Amarante couchée	1
<i>Amaranthus graecizans</i> L., 1753	Amarante africaine	1
<i>Amaranthus graecizans</i> subsp. <i>silvestris</i> (Vill.) Brenan, 1961	Amarante des bois	1
<i>Amaranthus retroflexus</i> L., 1753	Amarante réfléchie	1
<i>Ammi majus</i> L., 1753	Ammi élevé	1
<i>Ammi majus</i> L. subsp. <i>majus</i>	Ammi élevé	1
<i>Armoracia rusticana</i> G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1800	Raifort	1
<i>Artemisia absinthium</i> L., 1753	Absinthe	1
<i>Artemisia annua</i> L., 1753	Armoise annuelle	1
<i>Arum italicum</i> Mill., 1768	Arum d'Italie	1
<i>Barbarea intermedia</i> Boreau, 1840	Barbarée intermédiaire	1
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	Alysson blanc	1

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif / indice
<i>Bromus diandrus subsp. maximus</i> (Desf.) Soó, 1972	Brome raide	1
<i>Bromus inermis</i> Leyss., 1761	Brome sans-arêtes	1
<i>Bromus madritensis</i> L., 1753	Brome de Madrid	1
<i>Bunias orientalis</i> L., 1753	Bunias d'Orient	1
<i>Carex divisa</i> Huds., 1762	Laïche divisée	1
<i>Centaurea stoebe</i> L., 1753	Centaurée du Rhin	1
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L., 1753	Chénopode fausse-ambrosie	1
<i>Chenopodium bonus-henricus</i> L., 1753	Chénopode du bon Henri	1
<i>Chimaphila umbellata</i> (L.) W.P.C.Barton, 1817	Pyrole en ombelle	1
<i>Colutea arborescens</i> L., 1753	Baguenaudier	1
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronquist, 1943	Vergerette de Buenos Aires	1
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine commune	1
<i>Dianthus caryophyllus</i> L., 1753	Oeillet giroflée	1
<i>Doronicum plantagineum</i> L., 1753	Doronic à feuilles de plantain	1
<i>Dysphania botrys</i> (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode botryde	1
<i>Dysphania pumilio</i> (R.Br.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode couché	1
<i>Eragrostis minor</i> Host, 1809	Eragrostis faux-pâturin	1
<i>Erodium moschatum</i> (L.) L'Hér., 1789	Bec-de-grue musqué	1
<i>Euphorbia lathyris</i> L., 1753	Euphorbe des jardins	1
<i>Euphorbia maculata</i> L., 1753	Euphorbe à feuilles tachées	1
<i>Foeniculum vulgare</i> Mill., 1768	Fenouil commun	1
<i>Foeniculum vulgare subsp. vulgare</i>	Fenouil commun	1
<i>Foeniculum vulgare var. vulgare</i>	Fenouil commun	1
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav., 1795	Galinsoga à petites fleurs	1
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav., 1798	Galinsoga cilié	1
<i>Goodyera repens</i> (L.) R.Br., 1813	Goodyère rampante	1
<i>Hirschfeldia incana</i> (L.) Lagr.-Foss., 1847	Hirschfeldie grisâtre	1
<i>Hirschfeldia incana</i> (L.) Lagr.-Foss. subsp. <i>incana</i>	Hirschfeldie grisâtre	1
<i>Hyssopus officinalis</i> L., 1753	Hysope	1
<i>Inula helenium</i> L., 1753	Inule grande aunée	1
<i>Isatis tinctoria</i> L., 1753	Pastel des teinturiers	1
<i>Juglans regia</i> L., 1753	Noyer commun	1
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Aubour faux-ébénier	1
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik. subsp. <i>anagyroides</i>	Aubour faux-ébénier	1
<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à larges feuilles	1
<i>Lepidium densiflorum</i> Schrad., 1832	Passerage à fleurs serrées	1

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif / indice
<i>Lepidium didymum</i> L., 1767	Corne-de-cerf didyme	1
<i>Lepidium draba</i> L., 1753	Passerage drave	1
<i>Lepidium graminifolium</i> L., 1759	Passerage à feuilles de graminée	1
<i>Lepidium graminifolium</i> L. subsp. <i>graminifolium</i>	Passerage à feuilles de graminée	1
<i>Lepidium latifolium</i> L., 1753	Passerage à feuilles larges	1
<i>Lepidium virginicum</i> L., 1753	Passerage de Virginie	1
<i>Lolium multiflorum</i> Lam., 1779	Ivraie multiflore	1
<i>Lomelosia argentea</i> (L.) Greuter & Burdet, 1985	Scabieuse argentée	1
<i>Matricaria discoidea</i> DC., 1838	Matricaire fausse-camomille	1
<i>Medicago sativa</i> L. subsp. <i>sativa</i>	Luzerne cultivée	1
<i>Medicago sativa</i> subsp. <i>media</i> (Pers.) Schübler & G.Martens, 1834	Luzerne bâtarde	1
<i>Melissa officinalis</i> L., 1753	Mélisse officinale	1
<i>Onobrychis viciifolia</i> Scop., 1772	Sainfoin	1
<i>Onobrychis viciifolia</i> subsp. <i>viciifolia</i>	Sainfoin	1
<i>Oxalis corniculata</i> L., 1753	Oxalide corniculée	1
<i>Oxalis dillenii</i> Jacq., 1794	Oxalide de Dillénus	1
<i>Oxalis fontana</i> Bunge, 1835	Oxalide des fontaines	1
<i>Poa infirma</i> Kunth, 1816	Paturin grêle	1
<i>Polycarpon tetraphyllum</i> (L.) L., 1759	Polycarpon à quatre feuilles	1
<i>Polypogon monspeliensis</i> (L.) Desf., 1798	Polypogon de Montpellier	1
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc	1
<i>Populus x canescens</i> (Aiton) Sm., 1804	Peuplier grisard	1
<i>Portulaca oleracea</i> L., 1753	Pourpier cultivé	1
<i>Portulaca oleracea</i> L. subsp. <i>oleracea</i>	Pourpier cultivé	1
<i>Potentilla recta</i> L., 1753	Potentille dressée	1
<i>Prunus padus</i> L., 1753	Cerisier à grappes	1
<i>Prunus padus</i> L. subsp. <i>padus</i>	Cerisier à grappes	1
<i>Prunus x fruticans</i> Weihe, 1826	Prunellier à gros fruits	1
<i>Pyrola chlorantha</i> Sw., 1810	Pyrole à fleurs verdâtres	1
<i>Quercus pyrenaica</i> Willd., 1805	Chêne des Pyrénées	1
<i>Reseda alba</i> L., 1753	Réséda blanc	1
<i>Rostraria cristata</i> (L.) Tzvelev, 1971	Koelérie fausse-fléole	1
<i>Rumex patientia</i> L., 1753	Epinard-oseille	1
<i>Rumex scutatus</i> L., 1753	Oseille ronde	1
<i>Salvia verticillata</i> L., 1753	Sauge verticillée	1
<i>Saponaria officinalis</i> L., 1753	Saponaire officinale	1

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif / indice
<i>Scutellaria altissima</i> L., 1753	Scutellaire élevée	1
<i>Sinapis alba</i> L., 1753	Moutarde blanche	1
<i>Sisymbrium altissimum</i> L., 1753	Sisymbre élevé	1
<i>Sisymbrium irio</i> L., 1753	Vélaret	1
<i>Sisymbrium loeselii</i> L., 1755	Sisymbre de Loesel	1
<i>Sisymbrium orientale</i> L., 1756	Sisymbre d'Orient	1
<i>Sorbus domestica</i> L., 1753	Cormier	1
<i>Tanacetum parthenium</i> (L.) Sch.Bip., 1844	Grande camomille	1
<i>Taxus baccata</i> L., 1753	If	1
<i>Tragus racemosus</i> (L.) All., 1785	Bardanette à grappes	1
<i>Trifolium hybridum</i> L. subsp. <i>hybridum</i>	Trèfle hybride	1
<i>Tripleurospermum inodorum</i> Sch.Bip., 1844	Matricaire inodore	1
<i>Tulipa sylvestris</i> L., 1753	Tulipe des bois	1
<i>Tulipa sylvestris</i> L. subsp. <i>sylvestris</i>	Tulipe des bois	1
<i>Vallisneria spiralis</i> L., 1753	Vallisnérie en spirale	1
<i>Veronica filiformis</i> Sm., 1791	Véronique filiforme	1
<i>Veronica peregrina</i> L., 1753	Véronique voyageuse	1
<i>Veronica persica</i> Poir., 1808	Véronique de Perse	1
<i>Vicia pannonica</i> Crantz, 1769	Vesce de Hongrie	1
<i>Vicia pannonica</i> subsp. <i>striata</i> (M.Bieb.) Nyman, 1878	Vesce striée	1
<i>Vicia sativa</i> L. subsp. <i>sativa</i>	Vesce cultivée	1

TITRE VIII : ELEMENTS BÂTIS A PROTEGER

ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont les suivants :

Place de la République

- 2, maison
- 3, maison
- 5, maison

Avenue Paul Vaillant Couturier

- 8, maison
- 8^{bis}, maison

Avenue de la République

- 10, maison
- 12, maison
- 14, maison
- 16, maison
- 18, maison
- 20, maison
- 22, maison
- 24, maison
- 26, maison
- 27, maison
- 28, maison
- 29, maison
- 31, maison
- 32, maison
- 33, maison
- 35, maison
- 36, maison
- 37, maison
- 42, maison
- 39, maison
- 41, maison
- 47, maison

Rue du Colonel Driant

- 17, immeuble

Rue Roger Dehasque

- 1, maison
- 2, maison

Rue de Boishue

- 1, maison

ORDONNANCES ARCHITECTURALES A PROTEGER

Les ordonnances architecturales repérées sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont les suivants :

- Place de la République, n°4 et entre la rue de Boishue et l'Avenue de la République
- Avenue de la République, n°15 à 25, 30 à 34, 38 et 41 à 43
- Rue du Colonel Driant, n°3 à 5 et 9 à 17
- Rue Roger Dehasque, n°4
- Rue de Boishue, n°1, 2 et 4
- Rue du Ratelier, n°4 à 8 et 5 à 9

TITRE IX : EMBLEMES RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés (en vue de la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts) repérés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 V du code de l'urbanisme sont les suivants :

N°	Destination	Parcelle(s) cadastrale(s)	Bénéficiaire	Superficie ¹
1	Aménagement de l'avenue du Parisis et de ses abords	AH 177, 178, 163, 186, 164, 315, 314, 188, 187 (tout ou partie)	Département	43 437 m ²
2	Aménagement d'un bassin de retenue	AK 693, 694 (totalité)	SIAH	6 188 m ²
3	Extension du cimetière	AH 52 (en partie)	Ville d'Arnouville	2 930 m ²
4	Aménagement d'une voie d'une largeur de 5 mètres	AC 111 (en partie)	Ville d'Arnouville	443 m ²
5	Élargissement de la voie (régularisation domaniale)	AH 239, 241, 251, 255 (totalité)	Ville d'Arnouville	310 m ²

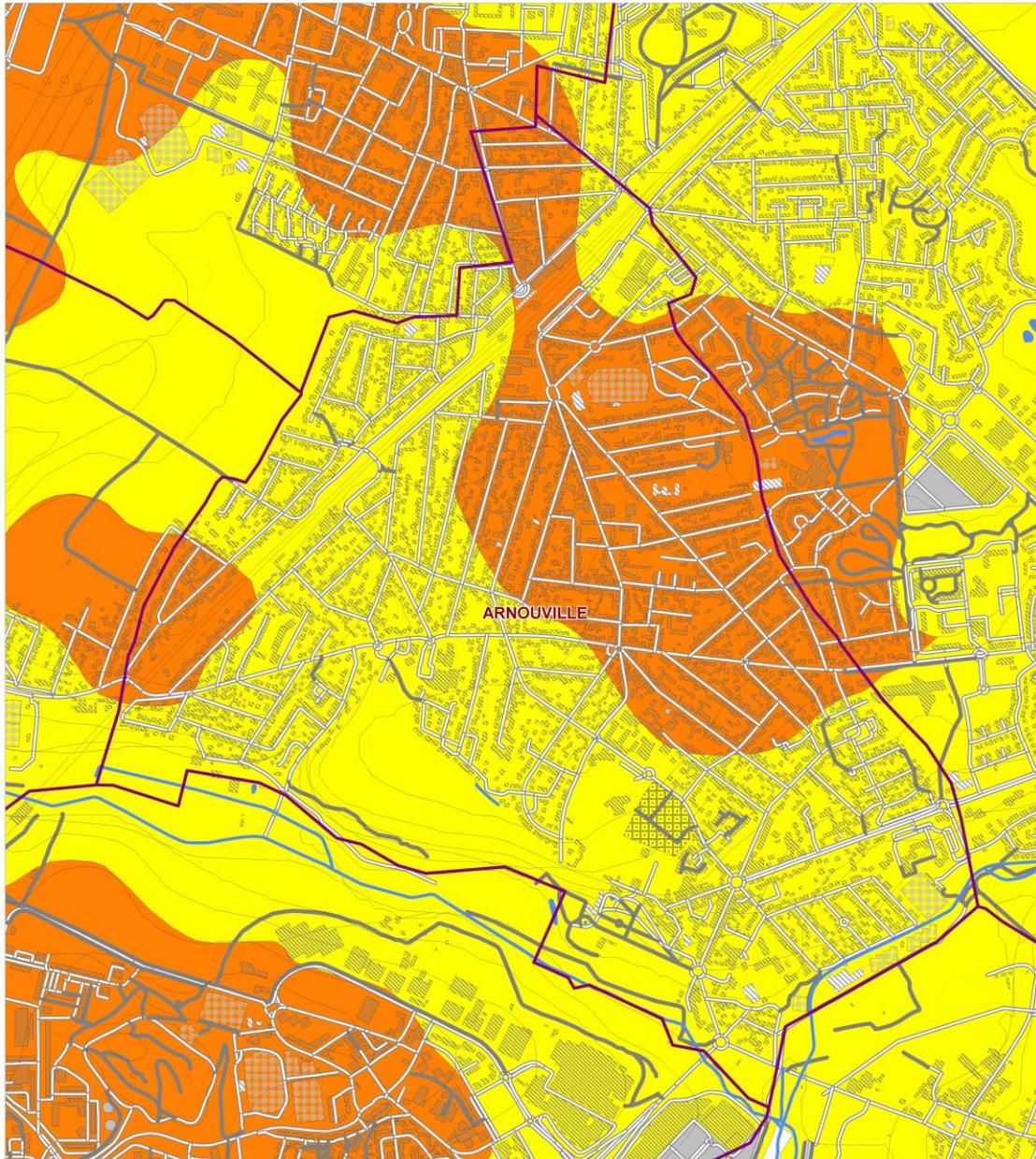
¹ Les superficies calculées, au moyen d'un logiciel informatique, sont données à titre indicatif.

TITRE IX : ANNEXES

CARTE « RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX »



Carte " retrait - gonflement des sols argileux" sur la commune d'Arnouville



Echelle : 1/10000

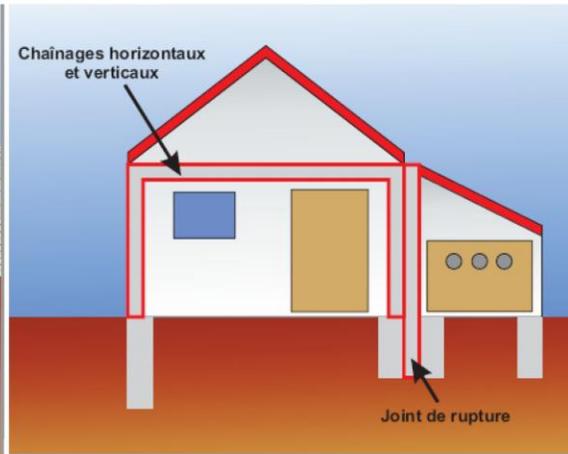
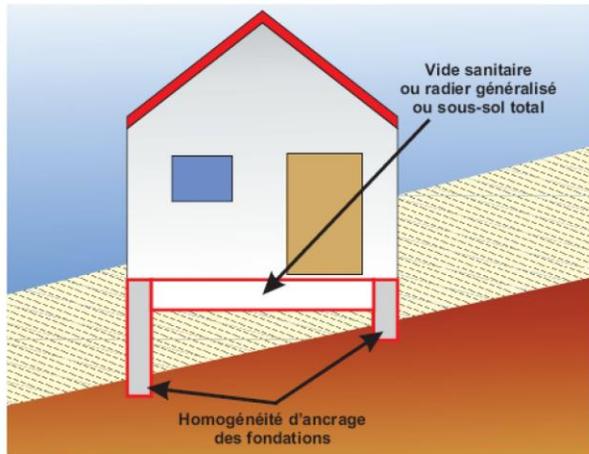
Sources : ©IGN BDCarto, BDTopo ; DDT95
Auteur : DDT95 - BVAT/PG
Date : 25 mai 2013

Niveau de susceptibilité des sols

- | | |
|--------|------------------|
| Faible | Limite communale |
| Fort | Plan d'eau |
| Moyen | Cours d'eau |

N° 11_10_864

PRINCIPALES MESURES PRÉVENTIVES PRÉCONISÉES POUR CONSTRUIRE SUR UN SOL SUJET AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (po-teaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

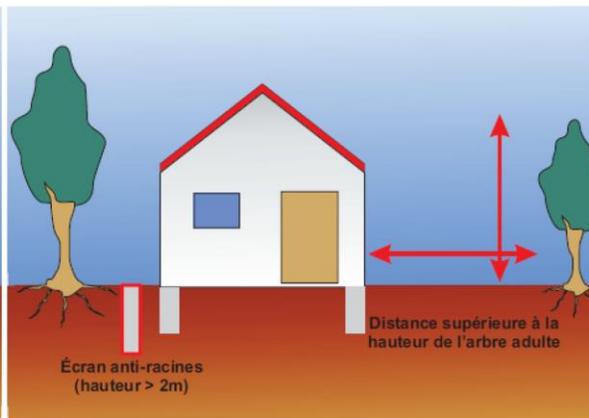
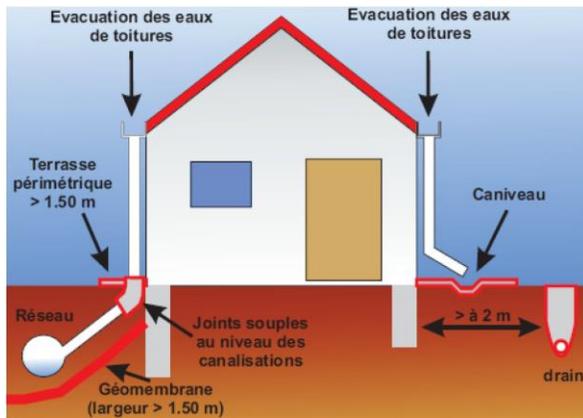
Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Source : BRGM



CAHIER DE RECOMMANDATIONS ACOUSTIQUES

Source : ACNUSA_DDT95

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ACOUSTIQUES

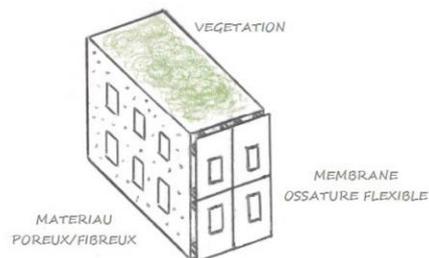
L'avenant logement du CDT permet l'assouplissement des possibilités de construction de logements sous la zone C du PEB dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage du PLU. L'article 166 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « ALUR » rappelle la nécessité de prévoir des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

Dans les secteurs concernés par l'avenant logement et identifiés au PLU, il est recommandé à tous les porteurs de projet de contacter la commune, en amont du dépôt du permis de construire, et de lui soumettre une notice explicitant les choix techniques et architecturaux (traitement des murs, des façades, des ouvertures, isolation acoustique et thermique, forme urbaine de l'opération, etc.) permettant de limiter l'impact des nuisances sonores. L'ensemble des éléments retenus à l'issue du dialogue établi avec la commune sera mentionné dans la pièce obligatoire PC4 du permis de construire.

Le présent cahier de recommandations acoustiques vise à orienter les constructeurs dans la mise en place des mesures évoquées ci-dessus. Il restitue les conclusions d'une étude de l'Autorité de Contrôle des Nuisances Aéroporutaires (ACNUSA) qui se déclinent en plusieurs recommandations à destination des constructeurs. L'étude a modélisé un immeuble à un certain nombre de kilomètres des pistes d'un aéroport afin d'identifier l'impact des nuisances sonores sur celui-ci et de tester des dispositifs permettant de les limiter.

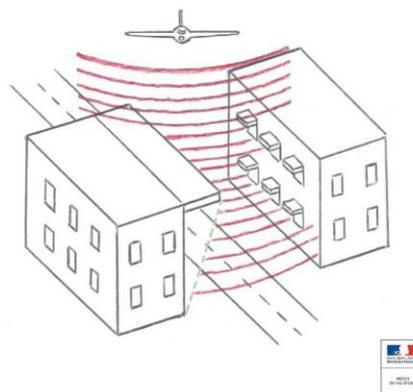
Revêtement et couverture

Le revêtement des façades d'un bâtiment est très important vis-à-vis de la réflexion ou de l'absorption des ondes sonores. Ainsi, il est intéressant de traiter les façades afin de limiter les nuisances sonores. L'utilisation de matériaux poreux ou fibreux en revêtement peut être une solution. Il est également possible de végétaliser les façades ou encore le toit du bâtiment. Un traitement plus fin consisterait à installer une double peau avec une ossature flexible, solution particulièrement efficace sur les fréquences des ondes sonores émises par les avions.



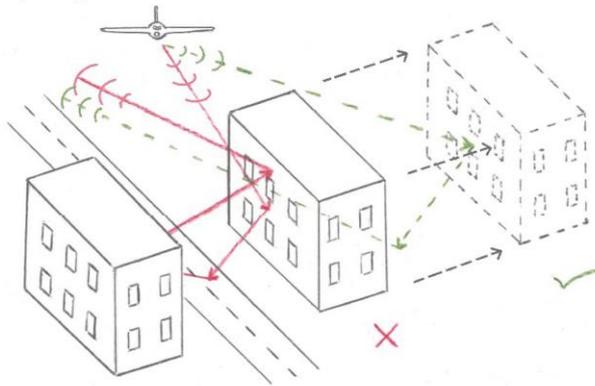
Casquettes

La mise en place de protections solaires fixes ou manœuvrables de type casquette permet de protéger les ouvertures du rayonnement solaire direct. Ces protections ont également un impact sur les nuisances sonores, en particulier lorsqu'elles sont disposées au dernier étage du bâtiment, empêchant ainsi les ondes sonores aériennes de toucher la façade de l'édifice. Ainsi les casquettes remplissent une double fonction, thermique et acoustique, en optimisant le rayonnement solaire et en protégeant les logements des nuisances sonores aériennes.



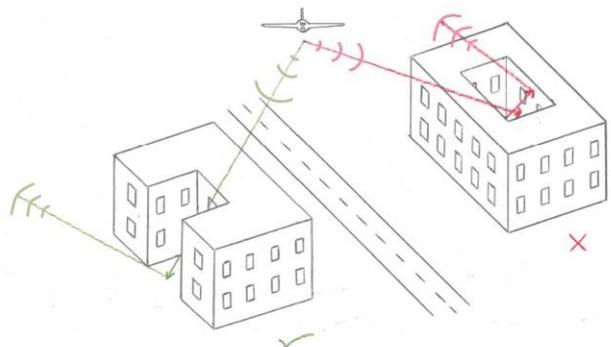
Espacements

Lorsque cela est possible, le fait de garder de l'espace entre les édifices permet de limiter les effets de la réverbération des ondes sonores entre deux façades qui se font face. Ce phénomène est accentué à mesure que les bâtiments s'élèvent et que leur écartement se réduit. Cependant, lorsque la provenance du bruit est très localisée, il peut être intéressant de les rapprocher afin que le bâtiment faisant face au bruit protège le suivant : c'est l'effet de masque (Se rendre sur le site de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) pour connaître la localisation des nuisances sonores : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/journees-caracteristiques-traffic.html>). En définitive, il est avantageux de varier les hauteurs et les espacements de manière intelligente afin de prendre en compte le contexte acoustique.



Formes de bâtiment

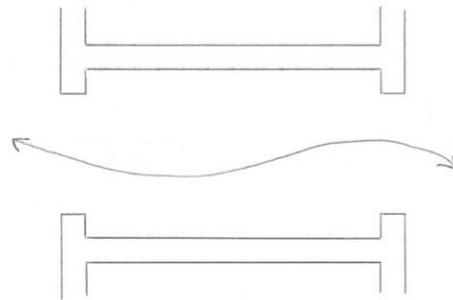
Lorsque les nuisances sonores sont localisées d'un seul côté du bâtiment, il est alors utile de travailler sur sa disposition. En effet, l'édifice peut être conçu en forme de U ou de V afin de limiter la surface de façade directement exposée au bruit. Par ailleurs, les formes de bâti repliées sur elles même (en cercle, en losange, en rectangle, etc...) sont à éviter en raison des problèmes de réverbération du bruit que cela pourrait causer en leurs centres. La forme de la structure du bâti revêt donc également un intérêt particulier aux alentours d'un aéroport.



En outre, ces préconisations portant sur l'extérieur du bâtiment peuvent être complétées par des préconisations plus ciblées sur l'intérieur des logements et les matériaux de structure.

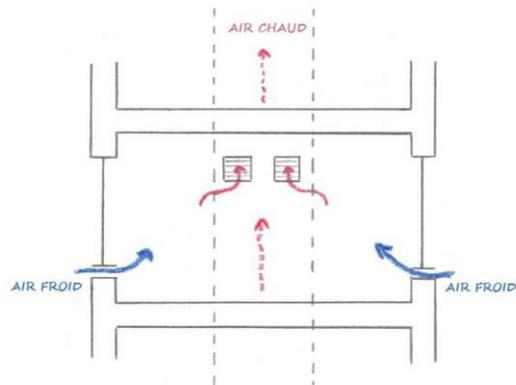
Double orientation

La notion de logement traversant, bénéficiant donc d'une double orientation, permet de ventiler plus facilement et plus efficacement aux moments où les nuisances sonores sont moins gênantes. En outre, le logement peut bénéficier d'une ouverture moins exposée dans certains cas. La double orientation remplit ainsi plusieurs objectifs en matière d'exposition, de confort thermique et de ventilation mais permet également, dans la situation concernée, d'offrir une possibilité d'esquiver les nuisances.



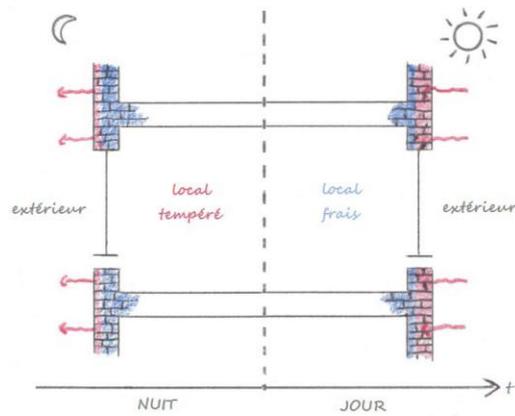
Ventilation

Dans un contexte de nuisances sonores importantes, il est intéressant de mettre en place des mesures de ventilation qui limitent les ouvertures de fenêtre. Un système performant de ventilation automatique pourrait donc être envisagé afin de respecter les normes de débit de ventilation. En outre, la ventilation nocturne pourrait être favorisée via des dispositifs dédiés.



Inertie thermique

L'inertie thermique se manifeste par un décalage de transfert thermique lié à l'utilisation de matériaux lourds dans la construction et à l'épaisseur des parois. Cette inertie est particulièrement intéressante pour le confort d'été. En effet, le matériau se refroidit pendant la nuit et garde le logement frais durant la journée. Dans le cas d'un environnement sonore nuisible, cela permet de rafraîchir l'intérieur des logements tout en limitant les ouvertures de fenêtre.



CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES



CAUE⁹⁵ VAL
D'OISE

ARNOUVILLE

Cahier de recommandations architecturales



SOMMAIRE

1	<u>PREAMBULE.....</u>	5
2	<u>LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL PROTEGE</u>	7
2.1	 AU TITRE DU CODE DU PATRIMOINE	7
2.2	 AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME	8
3	<u>LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN ORDINAIRE :</u>	9
3.1	 LES CONSTRUCTIONS ANTERIEURES AU DEVELOPPEMENT DE LA VILLE PAVILLONNAIRE.....	9
3.2	 LES LOTISSEMENTS ET CONSTRUCTIONS ANTERIEURS A 1950	11
3.3	 LOTISSEMENT ET CONSTRUCTIONS DE 1950 A 1975.....	14
3.4	 LOTISSEMENT ET CONSTRUCTIONS POSTERIEURS A 1975.....	16
3.5	 LES IMMEUBLES DE LOGEMENTS COLLECTIFS :	19
4	<u>LES INTERVENTIONS SUR LES BATIMENTS EXISTANTS.....</u>	23
4.1	 PARTI DE CONSERVATION : LE PETIT PATRIMOINE	23
4.2	 LES BATIMENTS ET PARCELLES APPARTENANT AU PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE (PPM).....	27
4.3	 RECOMMANDATIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DES BATIMENTS	29
4.4	 RECOMMANDATIONS PARTICULIERES POUR LES BATIMENTS DE LA PREMIERE MOITIE DU 20E	37
4.5	 RECOMMANDATIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS APPARTENANT A UN LOTISSEMENT	39
5	<u>LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS (Y COMPRIS EXTENSIONS).....</u>	42
5.1	 PARTI GENERAL.....	42
6	<u>CONTACTS</u>	45

1 Préambule

La municipalité, soucieuse de préserver le cadre de vie, a décidé d'insérer en annexe de son règlement d'urbanisme un cahier de recommandations architecturales.

Il constitue un document d'information, de sensibilisation et de conseil.

Les recommandations architecturales, annexées au Plan Local d'Urbanisme, accompagnent en particulier l'article 11 du règlement qui concerne l'aspect des constructions. Elles ont pour but de dégager les principes généraux et des recommandations permettant d'orienter les constructeurs, professionnels ou particuliers, dans la réalisation de leur projet.

Le respect de ces recommandations doit permettre de prendre en compte la protection et l'évolution du patrimoine architectural d'ARNOUVILLE, ainsi que la recherche d'un équilibre entre architecture traditionnelle et architecture contemporaine, entre mise en valeur et modernisation.

Le cahier de recommandations architecturales ne crée pas d'obligation, contrairement aux dispositions de l'article 11 du règlement des différentes zones du PLU, mais une incitation à optimiser l'insertion des constructions, que ce soit dans le cadre d'une transformation de l'existant, d'une construction nouvelle ou bien d'une simple modification de l'aspect extérieur.

La municipalité encourage ainsi les maîtres d'ouvrages à engager une réflexion sur l'environnement dans lequel vient s'inscrire leur projet afin de préserver, voire embellir leur cadre de vie.

Un projet sera réussi dans la mesure où la commune aura disposé des éléments nécessaires à sa compréhension et à sa visualisation dans l'espace urbain, lors de l'instruction des demandes de travaux.

Les demandeurs d'autorisations devront décrire tous les éléments concourant à la construction et aux aménagements extérieurs : éléments minéraux et végétaux, nature et couleurs des matériaux, détails décoratifs, nature et forme des plantations...

Les plans transmis dans la demande doivent traduire clairement l'insertion du projet dans le paysage proche et lointain.

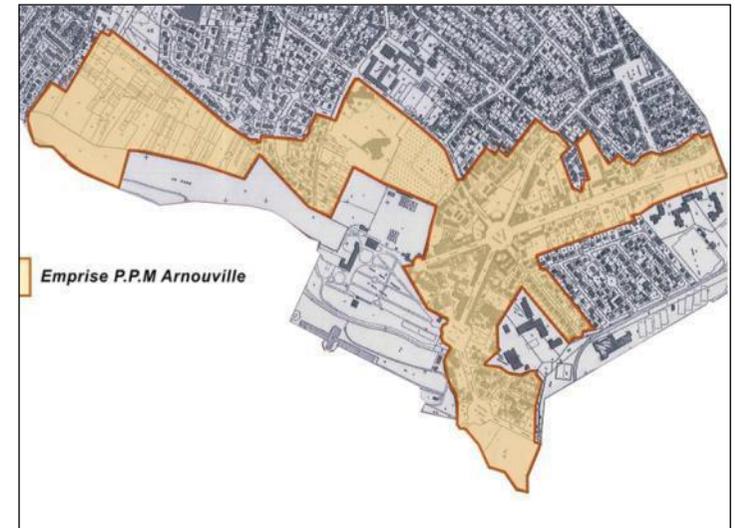
2 Le patrimoine architectural protégé

2.1 Au titre du Code du Patrimoine

Le périmètre de protection modifié introduit par la loi « solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000, vise à limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument. A l'initiative de l'architecte des bâtiments de France, la création du PPM peut se faire à tout moment, autour d'un monument historique classé ou inscrit.

Les périmètres de 500m sont désormais remplacés par le périmètre figurant en jaune sur le plan ci-contre.

Pour les projets compris dans l'emprise du Périmètre de Protection Modifié, les permis et déclarations préalables seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF). Dans ce cas le respect des recommandations du présent document ne préjuge en aucun cas de la validation de la demande par le Service Départemental de l'Architecture et du patrimoine (SDAP95) qui instruira les dossiers au cas par cas avec des attentes possiblement renforcées par rapport aux recommandations ici présentées.





Carte d'état major, entre 1820 et 1860

2.2 Au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, cité précédemment, les documents graphiques du PLU identifient plusieurs éléments bâtis d'intérêt architectural, urbain ou paysager, à préserver. Ces protections – situées uniquement dans le centre historique du Vieux Pays – sont de deux natures : des éléments protégés et des ordonnances architecturales. Le Vieux Pays se caractérise par une structure urbaine traditionnelle, avec des constructions en ordre continu et à l'alignement, venant fortement structurer l'espace public. Par la définition de ces deux outils de protection, le PLU se dote de moyens pour maintenir le paysage historique du Vieux Pays.

Les éléments du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont les suivants :

Place de la République

N° 2,3

Avenue de la République

n° 10 à 28, 32 36 42

n° 27 à 41 et 47,

Rue du Colonel Driant

n° 17

Avenue Paul Vaillant Couturier

n° 8 et 8^{bis}

Rue de Boishue

n° 1

Rue Roger Dehasque

n° 1 et 2

2.2.1 L'ordonnance architecturale

Cette protection – déjà existante au POS – porte sur des ensembles urbains remarquables par leurs implantations, leurs hauteurs et leur volumétrie, et non pour la qualité du bâti. L'enjeu de cette protection est bien de maintenir le rapport entre espaces publics et privés, les altimétries et les implantations, ainsi que l'harmonie des volumes. L'article 11 apporte les conditions de l'aménagement et l'extension de constructions concernées par cette protection.

Les ordonnances architecturales sont repérées sur les plans graphiques du PLU, au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Elles concernent la place et les 6 rues rayonnantes partiellement :

Place de la République, avenue de la République, rue de Boishue, rue du Colonel Driant, rue Roger Dehasque et rue du Ratelier

3 Le patrimoine architectural et urbain ordinaire :

La ville urbanisée au 20^e siècle est principalement résidentielle et pavillonnaire. On observe **une très grande variété d'architectures** se déclinant selon les époques de construction.

Nous distinguerons les architectures appartenant à une opération groupée des architectures construites au coup par coup au gré des opportunités foncières.

3.1 Les constructions antérieures au développement de la ville pavillonnaire

La composition autour de la place de la République constitue le noyau ancien de la ville : le vieux pays.

Le compte de Machault est à l'initiative de cette « opération urbaine » dont l'ambition n'est pas sans rappeler les places royales parisiennes que le compte de Machault fréquentait.

La relation cohérente entre la forme urbaine et la forme architecturale donne une valeur patrimoniale forte à cette composition.

Le PLU protège une partie des bâtiments cohérents et l'ordonnance architecturale. L'évolution des bâtiments sera donc conditionnée par la protection et par la nécessaire discrétion des interventions.

Toutes les interventions sur les bâtiments susceptibles d'être visibles depuis les rues rayonnantes autour de la place de la République devront avoir un objectif de discrétion et d'insertion discrète.

3.2 Les lotissements et constructions antérieurs à 1950

3.2.1 Les lotissements

La première génération de lotissement est identifiable par leurs tracés rectilignes, leurs parcelles homogènes (taille et forme), par le gabarit des rues larges, par un retrait systématique et à peu près régulier des bâtiments et par un fréquent alignement d'arbres.

Ces lotissements ne furent pas lotis de maisons identiques comme on l'observe pour les époques ultérieures. Les parcelles sont à ces époques vendues vides avec libre choix des constructeurs. Il en résulte une grande homogénéité dans la forme urbaine (largeur des rues, taille des parcelles) et une grande diversité des architectures.

Ces lotissements constituent le tissu le plus courant et le plus marquant de la ville, ils sont un caractère fort de l'identité de la ville.



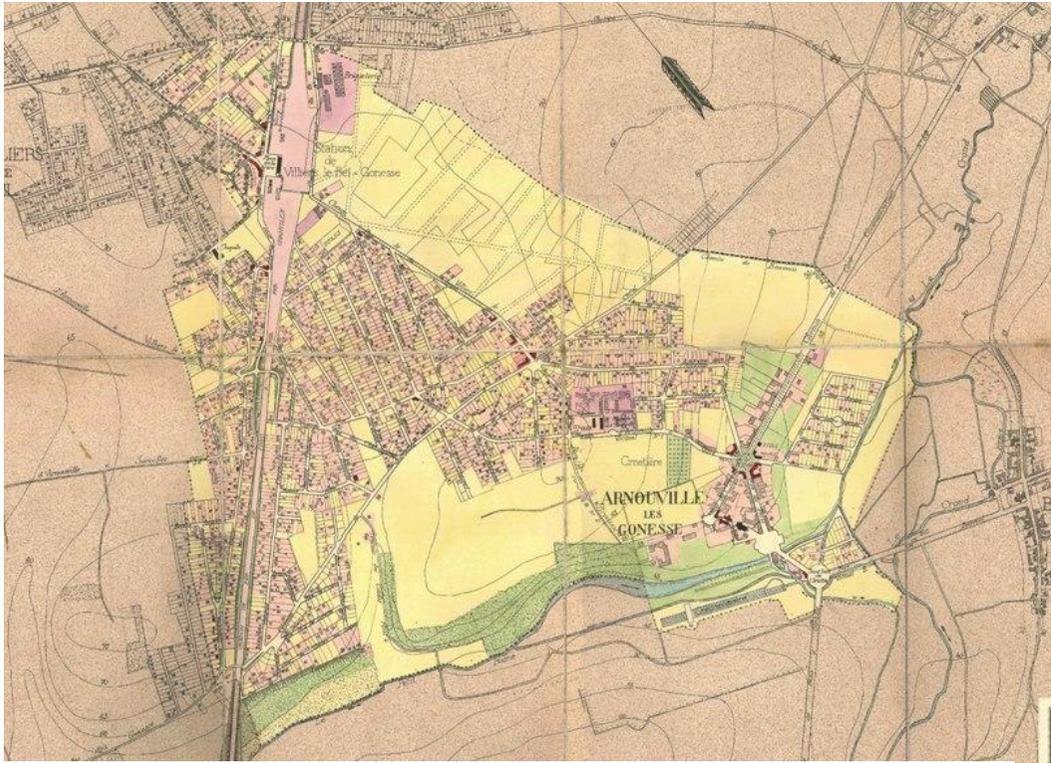
1 Alignement d'arbres



2 Lotissements de la Fosse aux poissons



3 Lotissement de part et d'autre de la rue de Lanterne-Laprade.



4Plan directeur de 1928 Source : Projet d'Aménagement, d'Embellissement et d'Extension – carte économique

La plan ci-contre distingue les zones urbanisées de première génération (rose) de celles qui le seront jusqu'à la guerre puis plus intensément après 1950 (jaunes).

La place de la République, pôle initial du développement est concurrencée à partir de 1900 par le nouveau pôle gare (ouverte en 1859).

L'intention semble avoir été de rejoindre les deux pôles par une première génération de lotissement comprise dans le triangle voie ferrée – rue Jean Jaurès - rue Charles Vaillant. Puis par une deuxième génération de lotissement orientée est ouest : rue Marat et Lucien Lamart.

Ces premières générations de lotissement constituent le tissu pavillonnaire caractéristique de la première moitié du 20^e siècle.

Les maisons pouvaient être très modestes et occupées de manières temporaires. Par la suite, après 1950, toutes les maisons seront construites en dur pour une habitation à l'année.





3.2.2 Les constructions

Les constructions de la première moitié du 20^{ème} siècle présentent des hauteurs assez homogènes, comprenant un ou deux niveaux surmontés d'une toiture simple permettant ou non d'habiter le comble.

Les maisons les plus modestes ne possèdent qu'un rez-de-chaussée surélevé, et une seule pièce sous comble

avec faitage perpendiculaire à la rue. Plus rarement les maisons en briques possèdent 2 niveaux et un comble habitable.

Les toitures comprennent rarement des lucarnes, si c'est le cas, elles sont de géométries simples couvertes de tuiles mécaniques.

Les matériaux de constructions

Le matériau le plus visible est l'enduit, il recouvre des maçonneries de moellons, de mâchefer et tout autres matériaux bon marché.

Les profils métalliques sont utilisés pour les linteaux et pour les planchers. Ils sont alors combinés à des hourdis en briques creuses industrialisées.

Les briques sont très utilisées pour les modénatures en jouant avec des alternances géométriques ou alternances de teintes. Elles ont parfois été peintes pour renforcer leur pigmentation rouge.

La pierre meulière n'est que rarement utilisée pour la totalité de l'élévation. De nombreux soubassements utilisent cependant la pierre meulière.

Les couvertures utilisent la brique mécanique rouge ou brune. Les toitures utilisent largement les décors industrialisés en toiture pour les rives de toit, les épis et les crêtes.





3.3 Lotissement et constructions de 1950 à 1975

3.3.1 Les lotissements

Les lotissements de l'après guerre et des décennies suivantes répondirent à une forte demande de logement qui caractérise la période des trente glorieuses. Si les communes limitrophes virent des projets de grands collectifs, voire de grands ensembles, se développer sur leur territoire, tel ne fut pas le cas d'Arnouville qui a continué à se développer en accumulant les projets de logements individuels.

Au contraire de la précédente période, le principe de la série et de la répétition se généralise. Les lotissements sont donc des compositions de maisons identiques ou presque.

En architecture, la période est surtout marquée par une simplification des élévations dont les décors sont de plus en plus rares. La brique et la meulière disparaissent au profit des produits à base de ciment, en panneaux ou en enduits. Dans un objectif d'économie les volumes sont plus simples autant pour les maçonneries que pour la toiture. Les proportions des baies évoluent vers des proportions plus carrées.

Lotissement Claude Demange (1955) Rue Léon Blum, rue Max Dormoy, rue Roger Salengro



3.3.2 Les constructions

Les constructions en dehors des lotissements ou opérations groupées sont très nombreuses sur la commune. Elles se sont implantées sur des tracés existants en remplacement de constructions plus modestes ou sur des parcelles libres.

Comme pour les architectures appartenant aux lotissements, la règle est à la simplification des volumes et des élévations.

Le ciment est ultra dominant autant pour la structure (béton armé et parpaings) que pour les parements (enduits).

Les gabarits sont plus imposants que dans les périodes précédentes, les pièces sont plus grandes et les fenêtres plus larges.

Les toitures caractéristiques sont à faibles pentes et 4 pans.





3.4 Lotissement et constructions postérieurs à 1975

3.4.1 Les lotissements ou opérations groupées

Les lotissements des années 70 et postérieures correspondent à un modèle de lotissement valable en Ile de France et au delà. Des portions de terrains urbanisables sont acquises par un constructeur qui met en vente des maisons respectant un ou plusieurs modèles se répétant selon les goûts des acheteurs.

Les opérations sont majoritairement d'initiatives privées et concernent des emprises moins importantes que les premières générations de lotissement. Le schéma de circulations est plus introverti, voire en impasse.

Les lotissements marquants de la période sont entre autres : le lotissement communal et le

hameau du château.



3.4.2 Les constructionsn'appartement pas à une opération groupée

Déjàprésent avant les années 1980, le pavillon « Ile de France » prend tout son essor après 1980. La période est à la remise en question des années précédentes et des standards dépourvus de décors.

Les constructeurs multiplient l'utilisation des références historiques et régionalistes sur la base d'un volume simple : un niveau + un niveau sous comble avec faitage parallèle à la rue et deux pignons aveugles.

Le nombre de constructions de cette période est très important. Les adaptations permises par les constructeurs ont engendré un nombre incalculable de variantes néanmoins très semblables entre elles.

Ce modèle reste d'actualité. Ainsi les pavillons construits aujourd'hui sont souvent très similaires à ceux de 1985, 1995 ou 2005.





3.5 Les immeubles de logements collectifs

Simultanément à l'établissement des lotissements et à la diffusion des logements individuels, sont réalisés des collectifs en nombre relativement restreint.

3.5.1 Avant 1950

La première génération de collectifs s'installe à proximité de la gare. Ce sont souvent des immeubles en brique de petit gabarit.

L'immeuble présenté sur cette page figure parmi les plus richement décorés de la période.

Des petits collectifs sont souvent présents pour marquer les angles des grands tracés rectilignes. Ils sont prévus pour recevoir des commerces en rez-de-chaussée.



3.5.2 A partir de 1950

A partir de la fin des années 1950, le gabarit des immeubles change d'échelle. Les immeubles dépassent souvent 3 niveaux.

Plusieurs opérations de logements ont fait le choix de la brique rouge en parement et présentent aujourd'hui un aspect satisfaisant.

Dans tous les cas, les opérations sont d'échelle moyenne, sans commune mesure avec les grands ensembles présents dans les communes limitrophes.



3.5.3 Après 1975

Quelques opérations de logements collectifs ont été réalisées dans les dernières décennies. Elles utilisent souvent des références architecturales classiques.



4 Les interventions sur les bâtiments existants

4.1 Parti de conservation : le PETIT PATRIMOINE

Le parti de conservation est de protéger le PETIT PATRIMOINE et donc de protéger les caractères urbains et architecturaux de ces bâtiments.

Le PETIT PATRIMOINE ou PATRIMOINE MINEUR est constitué de l'ensemble des maisons qui par leur addition témoignent des habitudes constructives et des modes esthétiques de leur époque. Individuellement ces maisons n'ont, en général, pas d'intérêt justifiant une protection renforcée.

Les maisons n'appartenant pas à un lotissement :

L'identité d'une architecture tient à une somme de caractères : volumétrie, implantation, matériaux de constructions et de parement, modénatures, décors ... Ces caractères doivent tant que possible rester visibles et lisibles. Ils ne doivent en aucun cas se mélanger, s'accumuler avec d'autres styles, d'autres époques, d'autres logiques.

Une maison de 1935 ou celle de 1970 à vocation à rester identifiable comme telle, ainsi les différentes interventions sur le bâti devront intégrer cette logique de respect et de cohérence de l'existant.

Dans la pratique :

Toute action de rénovation d'une architecture ancienne doit être précédée d'un relevé. Les éléments caractéristiques doivent être identifiés et photographiés.

S'ils ont été mal conservés, ou s'ils ont disparu, ils devraient pouvoir être reconstitués au mieux en se documentant ou en observant des constructions contemporaines du même style.

Les maisons appartement à un lotissement

A la logique s'appliquant aux maisons isolées s'ajoute celle du lotissement.

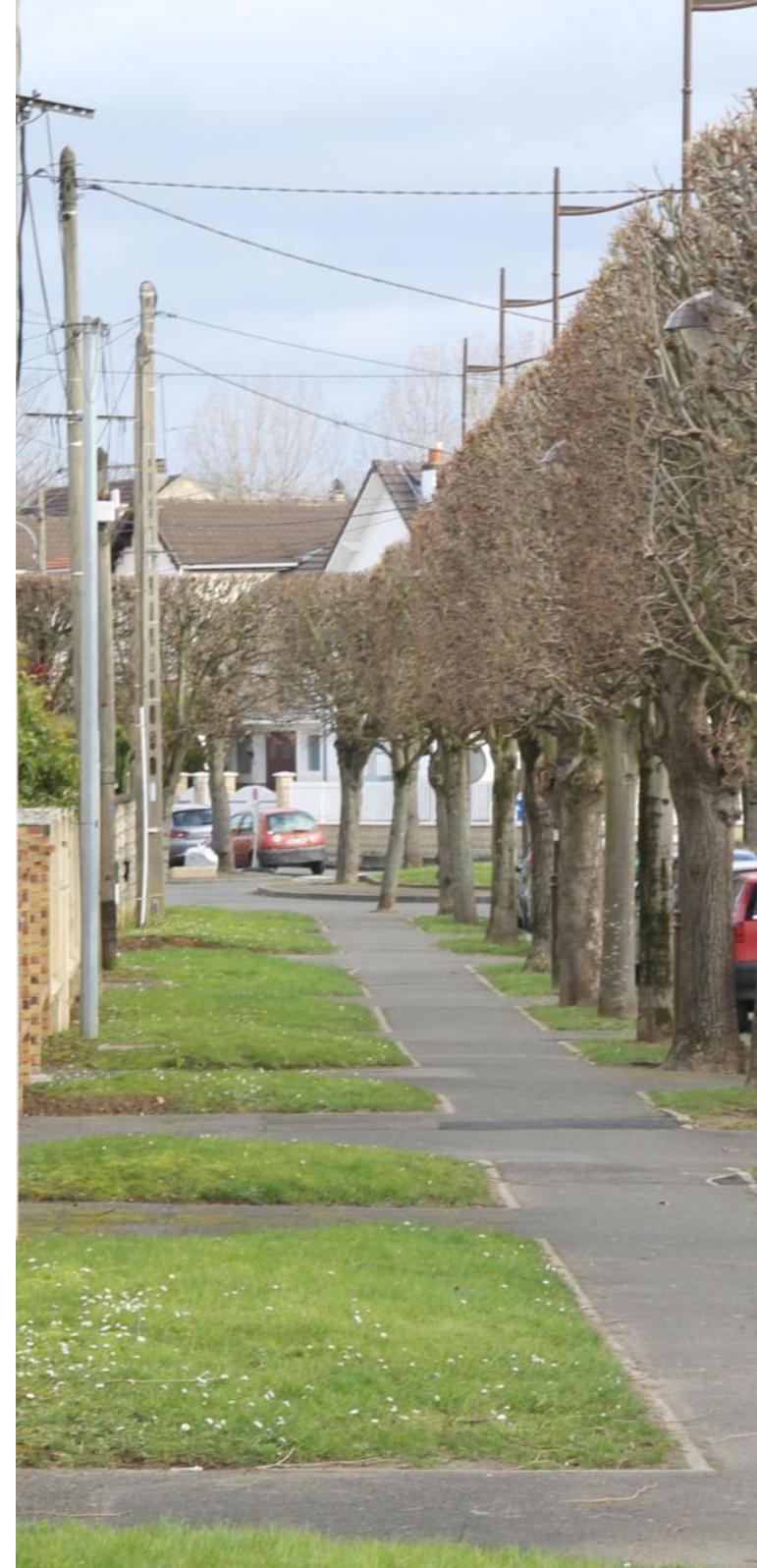
La répétition confère au lotissement une ambiance urbaine spécifique qui participe à l'identité du lotissement.

Dans ce cas l'objectif est de conserver la lisibilité de l'appartenance des maisons à l'ensemble de l'opération.

Les modifications devront intégrer l'appartenance de la maison à un ensemble uniforme et vérifier que le projet ne va pas contre la logique d'ensemble.

Les lotissements constituent des opérations d'ensembles dont les qualités tiennent autant aux maisons considérées individuellement qu'à la répétition des unités.

La répétition confère à l'ensemble une ambiance urbaine spécifique qui participe à l'identité du lotissement.





4.2 Les bâtiments et parcelles appartenant au périmètre de protection modifié (PPM)

Comme précisé plus haut, les parcelles concernées par le PPM devront considérer ce cahier de recommandations comme un minimum auquel des attentes complémentaires seront possiblement précisées par le Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP 95).

4.2.1 Les bâtiments anciens (existants sur la carte communale de 1927)

Les bâtiments anciens appartenant à la composition urbaine de la place de la République doivent être conservés. Leur évolution ne doit pas compromettre la lisibilité de l'ensemble. Leur volume, leurs enduits et leurs percements doivent se rapprocher des dispositions d'origines.

Le volume général du bâtiment et de la toiture est à conserver

Les ravalements devront éliminer les enduits incohérents (enduits ciment) au profit d'enduit à base de chaux aérienne ou de plâtre (y compris pour les murs de clôture)

Les modénatures et décors doivent être conservés, restaurés et éventuellement restitués en cas de manque.

Les matériaux de couverture devront respecter la disposition d'origine (ardoises, zinc ou tuiles plates) selon la typologie du bâtiment et la géométrie de la charpente.

Les menuiseries anciennes peuvent être remplacées par des menuiseries modernes sous conditions de teinte, d'épaisseur de profils et de position dans la baie.

Les volets bois anciens sont à conserver, à restaurer et éventuellement à restituer.

Les appuis et garde corps cohérents sont à conserver, à restaurer et éventuellement à restituer.

Les portails bois anciens et cohérents conserver, à restaurer et éventuellement à restituer. Les portails métalliques sont possibles sous condition.



Carte de la commune de 1927

Non recommandés :

Les revêtements imperméabilisants sur des enduits anciens ou sur des maçonneries anciennes.

Des modifications de toiture tel que : les chiens assis, les lucarnes rampantes larges, les modifications de pente.

Les volets roulants extérieurs.

4.2.2 Les bâtiments récents appartenant au PPM

Il s'agit en particulier d'une partie du lotissement communal et de maisons de la rue Boishue. Ces maisons ne possèdent pas de qualité particulière mais leurs modifications peuvent être visibles simultanément au parc ou à la place de la République.

Une attention particulière doit donc y être portée.

Les chapitres suivants du cahier de recommandations s'appliquent.

Pour ces bâtiments, les surélévations et les extensions seront conditionnées par leur impact visuel sur les bâtiments protégés et sur le parc.

4.2.3 Constructions neuves sur des parcelles appartenant au PPM

Pour toutes les parcelles appartenant au PPM l'impact visuel sur les bâtiments protégés et le parc conditionneront la recevabilité du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Dans tous les cas, le projet devra s'intégrer de manière discrète autant par sa volumétrie que par son expression architecturale.

4.3 Recommandations générales pour l'ensemble des bâtiments

Ce chapitre contient les recommandations applicables à l'ensemble des bâtiments. Des recommandations spécifiques sont détaillées selon les périodes dans les chapitres suivants.

4.3.1 Les travaux de façade

Le ravalement de la façade peut s'avérer nécessaire en raison du simple vieillissement ou de la dégradation due aux agents de pollution atmosphérique des matériaux constitutifs de la façade. Le ravalement peut être l'occasion de restaurer le caractère d'une façade ancienne qui aurait été mal ravalée dans le passé.

Une mesure d'entretien avant tout

Le ravalement est une mesure d'entretien obligatoire prévue par la loi : "les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Les travaux nécessaires doivent être faits au moins une fois tous les dix ans" (article L 132-1 à L 132-5 du code de la construction et de l'habitation).

L'objectif est de maintenir en bon état les constructions qui constituent le patrimoine de la ville. Il s'agit d'abord d'une mesure de sécurité et de salubrité puisque le ravalement est l'occasion de vérifier l'état de la façade et de ses accessoires.

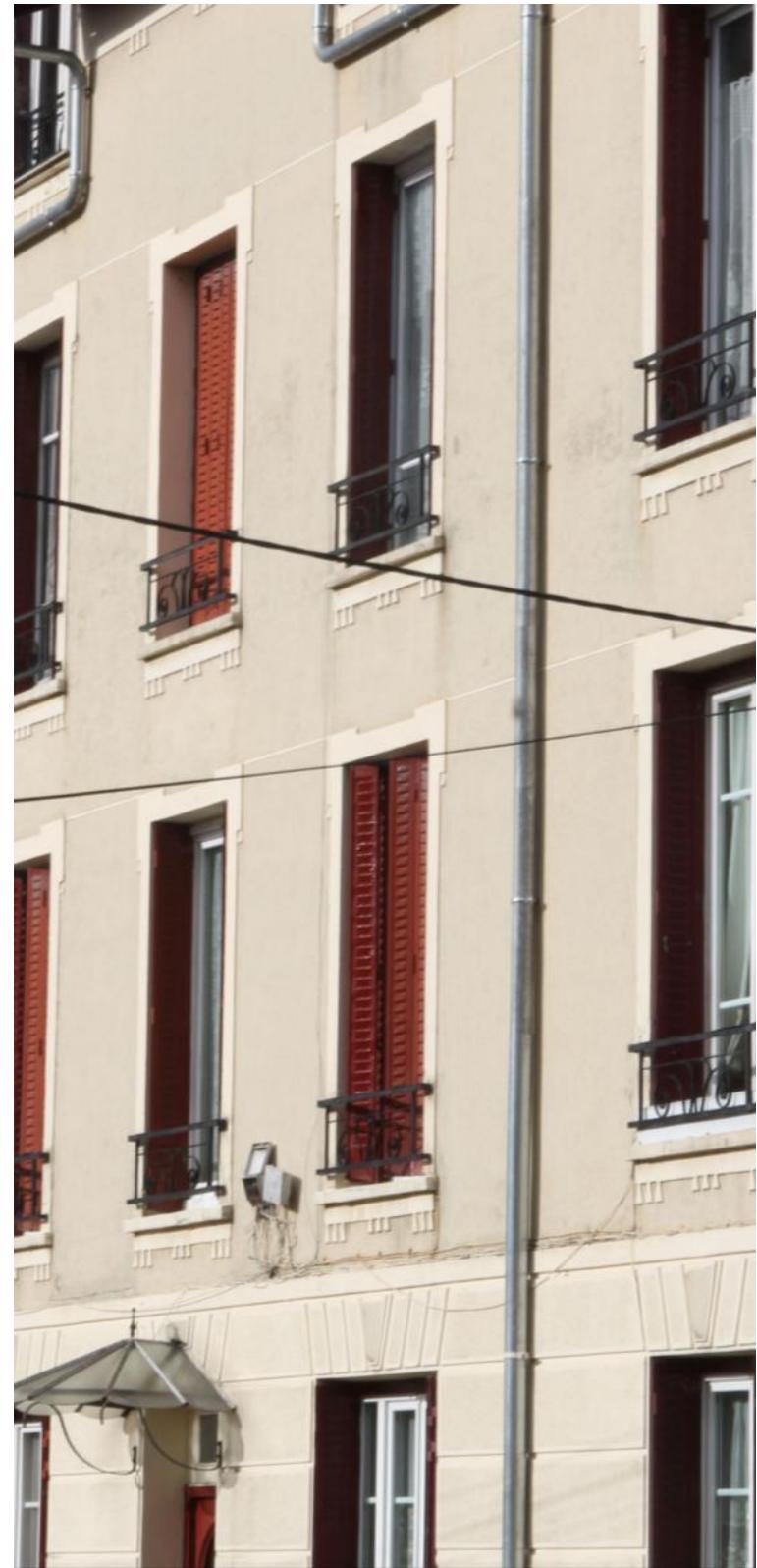
On retrouve la technique de la maçonnerie enduite dans la majorité des architectures anciennes, et dans tous les types d'architecture. L'enduit qui recouvre le mur a la triple fonction d'imperméabiliser le mur, d'uniformiser la paroi, et de décorer.

4.3.1.1 Les travaux de ravalement

Recommandations préalables au ravalement:

Tout ravalement doit être précédé d'un diagnostic technique et d'un projet illustré (photos ou dessins).

Il s'agit d'identifier la nature du support et/ou de l'enduit existant, afin de déceler d'une part les travaux de préparation du support à réaliser, et d'autre part la nature de l'enduit à appliquer.





Recommandations pour le ravalement:

Dans tous les cas où les maçonneries sont prévues pour être enduites : cette disposition est à conserver

Dans tous les cas où les maçonneries sont prévues pour être visibles : cette disposition est à conserver

Les modénatures (corniches, bandeaux et décors moulurés) d'origines seront conservés sauf si elles sont à l'état de vestiges.

La nature des enduits est à respecter : un enduit plâtre sera remplacé par un enduit plâtre, un enduit ciment par un enduit ciment.

Les enduits au plâtre seront entretenus et restaurés à l'identique et pourront être colorés aux moyens de badigeons à base de lait de chaux.

La finition des enduits sera talochée grattée ou talochée lissée et non projetée ni même écrasée.

Le soubassement d'origine sera restitué (moellon, brique, rocaillage,...).

Non recommandés :

- les enduits floqués ou rustiques réalisés à la truelle,
- les enduits à gros grains passés au rouleau,
- les finitions projetées à relief (enduits tyroliens).
- Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués, en creux ou en relief.

4.3.1.2 Les modénatures de façade et décors

Les modénatures sont les éléments saillants de la façade : corniches, bandeaux, chaînages, appuis ou encadrements de baies, soubassement. Ils ont à la fois la fonction technique de protéger le mur en écartant les eaux de pluie et une fonction esthétique : les modénatures soulignent la composition de la façade, et sont souvent complétées de décors tous autant caractéristiques de la période.

Les modénatures caractérisent chaque architecture, en la rattachant à une époque, un style : leur conservation est essentielle.

Recommandations :

Les éléments de modénatures doivent être rénovés avec soin, en respectant les matériaux et mises en œuvre d'origine.

En cas de forte dégradation, ils doivent être reconstitués dès que techniquement possible

Tous les éléments de décor doivent être préservés, traités avec un soin particulier et mis en valeur lors de la rénovation de la façade.

Les moulures seront de préférence obtenues par mouluration d'enduit de plâtre ou de chaux.

4.3.2 Les percements

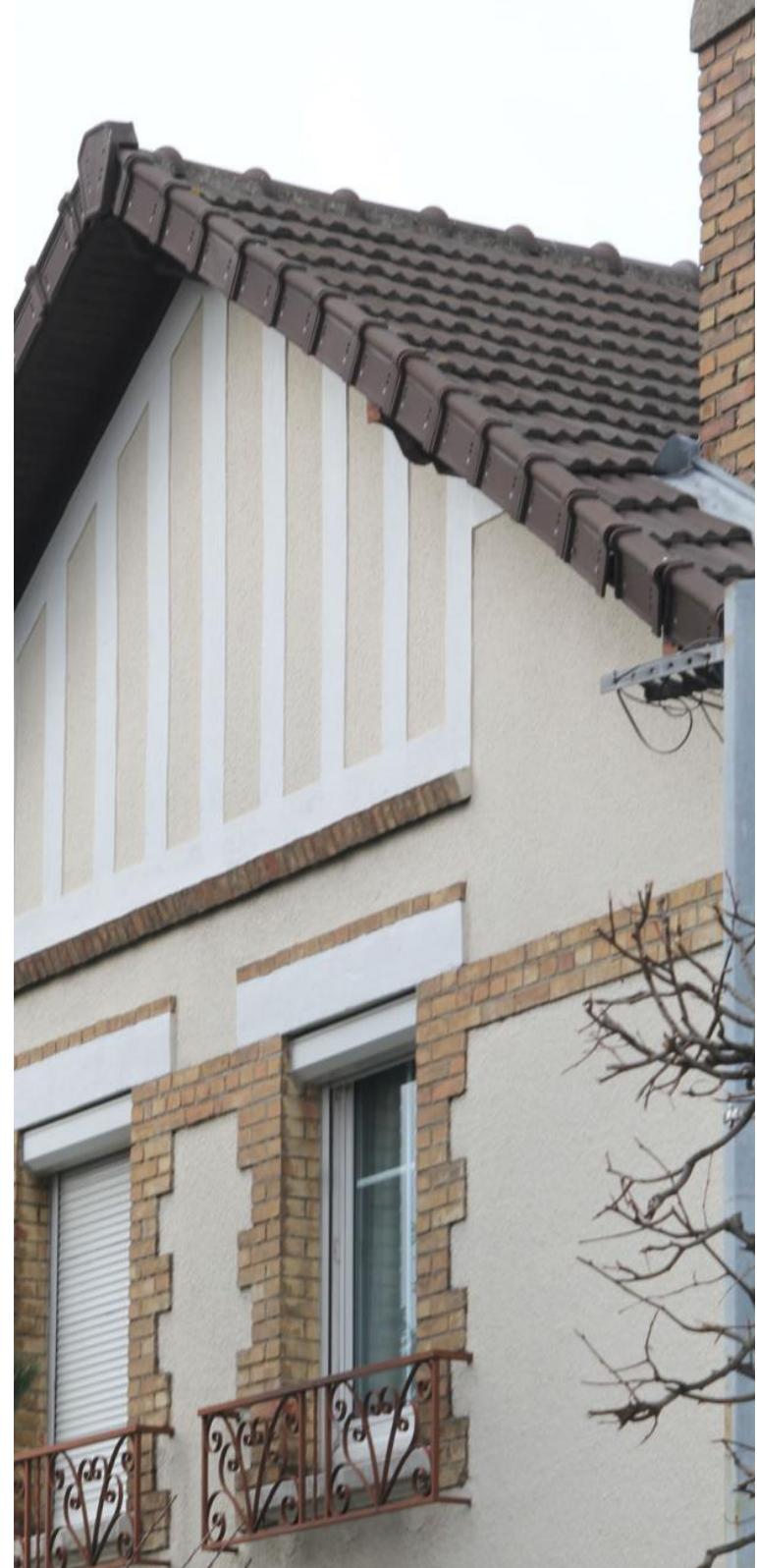
Les percements dans leur taille, leur proportion et leur position obéissent à une logique architecturale : logique technique + logique esthétique.

Recommandations :

La logique des façades composées doit être respectée. Une façade composée est une façade où les percements sont alignés sur des lignes verticales et organisées horizontalement en travées régulières.

Dans le cas de la création d'une ou de plusieurs baies, la composition de la façade doit être respectée : la forme et les dimensions des nouvelles baies doivent reprendre celles des baies originales du même étage.

Les éléments de modénature : encadrement, appui et linteau de l'architecture sont à prévoir.





4.3.3 Les menuiseries et les occultations

Les menuiseries participent à la logique d'ensemble. Elles ont été pensées suivant les usages, les matériaux et les techniques disponibles à la date de la construction.

Leur remplacement est dommageable à la cohérence du bâtiment, néanmoins leur mauvais état après 50 ans et les performances (acoustiques et thermiques) des nouvelles menuiseries justifient leur remplacement.

Recommandations :

Les nouvelles menuiseries doivent respecter le dessin des menuiseries d'origines.

Les menuiseries nouvelles doivent occuper tout le percement et suivre sa forme (notamment les cintres).

Le remplacement des menuiseries devra concerner l'ensemble du bâtiment ou à la rigueur l'ensemble d'une élévation.

Le modèle choisi doit s'adapter au mieux à l'esthétique et à l'histoire du bâti, en reproduisant si possible le dessin des menuiseries originales, en terme de proportions et de découpage.

Toutes les menuiseries d'un bâtiment doivent être homogènes (matériau, couleur, découpage).

Les volets seront en bois peint de couleur non vive.

Les barres et ferronneries seront peintes dans la teinte des volets.

Les volets roulants ne pourront être utilisés que s'ils se déroulent au nu de la fenêtre et si leur coffre est invisible. La mise en place de volets roulants n'autorisera pas pour autant la suppression des volets traditionnels.

Les volets existants devront être conservés.

Les garde-corps d'une même façade seront homogènes.

Non recommandé :

Les volets en P.V.C.

Les volets roulants en applique.

Les vernis ou revêtements de teinte « bois ».

Les menuiseries nouvelles dites « en rénovation ». Il s'agit des menuiseries fixées sur partie fixe (le dormant) de la menuiserie ancienne. Cette disposition réduit

notamment la surface de vitrage et donc l'apport de lumière naturelle.

4.3.4 L'isolation par l'extérieure

Les isolations par l'extérieur seront étudiées au cas par cas.

La surépaisseur de la façade devra anticiper le nouveau débord de toiture, le traitement des appuis, des garde-corps, du soubassement.

Dans tous les cas les isolations ne pourront empiéter sur l'espace public.

Recommandations :

L'efficacité de l'isolation par l'extérieur devra être validée par un technicien indépendant (non lié à l'entreprise de travaux pressentie).

Les autres sources d'améliorations des performances énergétiques devront être envisagées préalablement (isolation des combles, des plancher bas, ventilation double flux, remplacement des menuiseries, chaudière à condensation...)

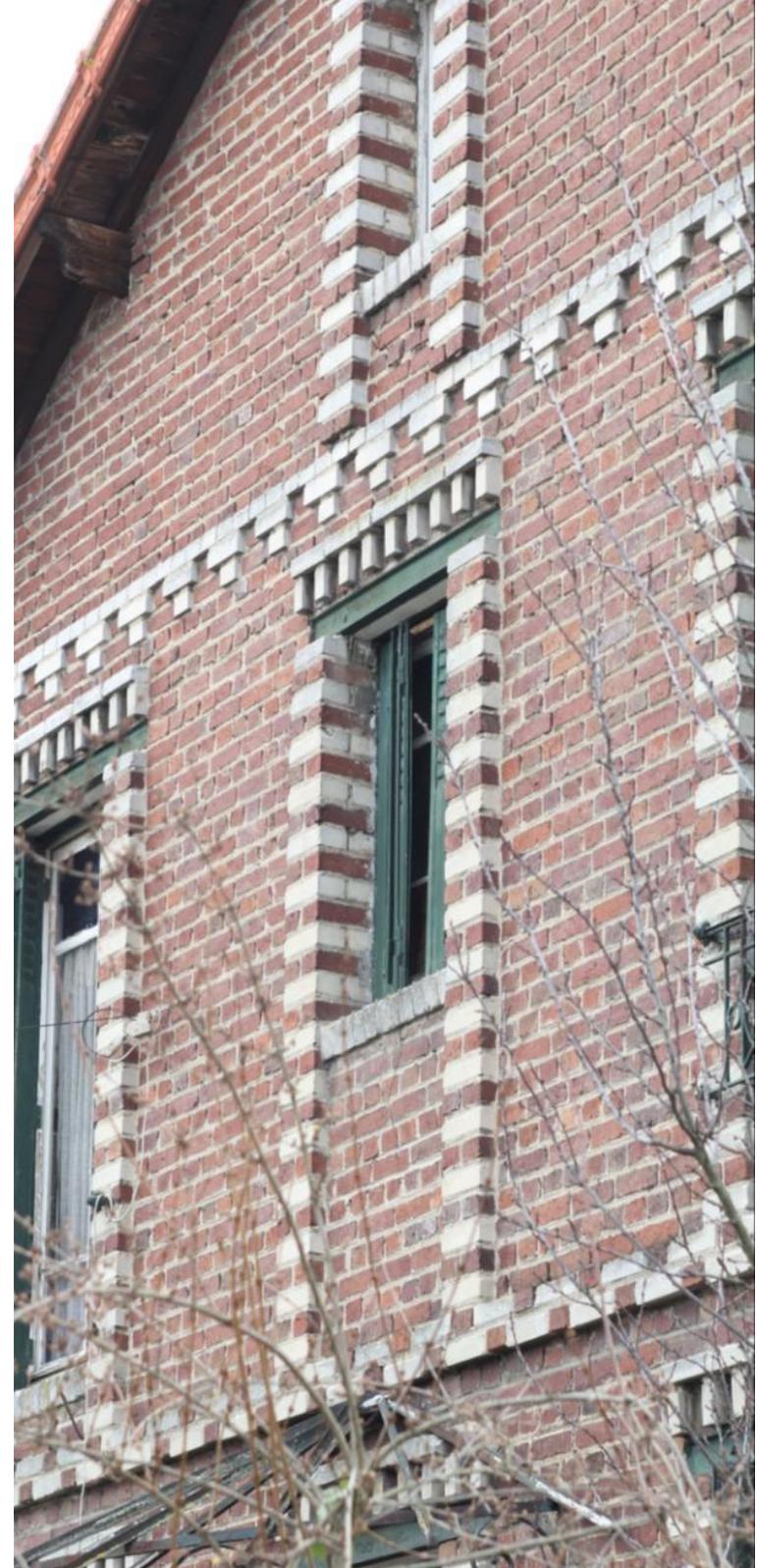
Le pétitionnaire pourra se rapprocher de l'ADEME (agence départementale de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie).

Les isolations extérieures ne sont pas recommandées pour :

Les façades principales des maisons en meulière.

Les maisons en briques apparentes ou peintes.

Les façades comportant des décors.





4.3.5 Travaux de toiture

La toiture est l'ensemble des éléments qui composent le couvrement d'un bâtiment, comprenant à la fois les matériaux de couverture proprement dits et leur support. Par extension, la notion de toiture comprend aussi le volume des combles, la charpente, les lucarnes, souches de cheminées, éléments d'évacuation des eaux de pluie...

Les couvertures sont issues des techniques et des modes de mise en œuvre de chacune des époques de construction. Charpentes, formes et matériaux sont en étroite relation et chaque intervention sur cette partie du bâtiment nécessite une attention particulière.

Le bon état de la toiture est essentiel pour la conservation de la construction.

Un bon entretien de la toiture permet souvent d'éviter des réparations ou des remplacements coûteux. Il convient de faire inspecter et d'entretenir le toit régulièrement (inspecter la charpente, nettoyer les gouttières, inspecter les solins, les souches de cheminées etc.) afin de prévenir les infiltrations d'eau, la condensation et autres dommages au bâtiment. Une toiture mal ventilée est souvent à l'origine de désordres. Parfois, la réalisation d'une ventilation adéquate est suffisante pour régler des petits problèmes d'infiltration. Comme pour la façade, une analyse détaillée des différents éléments de toiture doit être faite.

4.3.5.1 Rénovation de la couverture

La rénovation de la toiture ne doit être l'occasion d'une modification du volume initial.

Recommandations :

Conserver le volume, les hauteurs (égouts et faitage) et les pentes de la toiture existante.

Respecter des matériaux d'origine tels que tuiles mécanique, zinc et ardoises.

Respecter la densité de tuiles (nombre de tuiles par mètre carré)

Les pentes de toit doivent être en rapport avec les matériaux utilisés.

Non recommandés :

Les matériaux types : tuile amiante, fibrociment, produit bitumineux imitant des tuiles, tôles, plastic, résines ...

4.3.5.2 Travaux de surélévation

La surélévation d'un bâtiment modifie considérablement l'équilibre de sa façade dans ses proportions et sa volumétrie.

On veillera à ne pas créer d'architectures composites en ajoutant des volumes modernes sur des bâtiments d'écritures traditionnelles.

Avant de procéder à une surélévation, il faudra s'enquérir de son intégration dans l'environnement et à la solidité des structures porteuses.

En cas de transformation ou de création d'une baie : le respect de la composition de façade, proportions et modénatures d'origine est la règle.

La surélévation peut nécessiter la création de percements en toiture tels que des lucarnes ou des châssis intégrés : leur implantation respectera la composition générale et sera précisée au dossier.

Les châssis seront, pour les cas courants, limités à deux par versant de toiture et de petites dimensions (78cm x 98cm).

4.3.5.3 Les panneaux solaires

Recommandations :

Ils seront installés au nu de la toiture, jamais en sailli.

Ils ne doivent pas déborder du plan de la toiture : ni plus bas, ni plus haut, ni dépasser les rives (les cotés).





4.3.6 L'espace libre et la clôture des secteurs pavillonnaires

Le jardin, l'aire de stationnement, le cheminement piéton sont des caractères de l'architecture. Leur mise en valeur, leur entretien valorise la maison et à plus grande échelle, la rue, le quartier.

Les surfaces étanches sont à éviter tant que possible pour limiter les eaux de ruissèlement.

Les clôtures sont une partie extrêmement visible de la maison. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) règlemente les clôtures en limitant l'ajout de systèmes opaques qui appauvrissent les rues et cachent les architectures sans vraiment protéger leurs occupants.

Les clôtures anciennes et cohérentes avec le bâti possèdent un intérêt patrimonial. Elles sont souvent préférables à des modèles modernes.

Recommandations :

Les surfaces imperméables seront minimisées

Les clôtures anciennes et cohérentes seront conservées tant que possible

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments (grille verticale, barreaudage) perméables à la vue ;

- Soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ces éléments permettront l'accès de la petite faune à la parcelle.

Non recommandés :

Tous les systèmes de panneaux, tôles, tissus... qui permettent de rendre les clôtures totalement opaques.

4.4 Recommandations particulières pour les bâtiments de la première moitié du 20^e

Recommandations générales

Conserver les garde-corps

Respecter les décors et modénatures des façades. Jeux de briques, grès, plaques émaillées portant le nom de l'entreprise ou de l'architecte.

Respecter les dispositions de la toiture, ses avancées et ses décors

Maintenir l'expression du soubassement

4.4.1 Maçonnerie de meulières apparentes

Quand ils sont destinés à être vus, les moellons de meulière sont taillés de forme homogène et sont calibrés de manière à rendre leur surface plane. Malgré leur aspect poreux, voire caverneux, les meulières supportent bien les intempéries ne présentent pas vraiment de salissures.

A Arnouville, les meulières sont surtout utilisées pour les soubassements.

Les joints sont réalisés au mortier à base de liants hydrauliques de type ciment ou mortier bâtard (ciment + chaux hydraulique) parfois incrusté d'éclats de meulière ou graviers, façon rocaille.

Recommandations :

Les façades ou partie de façade en meulière doivent être conservées apparentes

- . Lavage de la meulière à l'eau courante ou gommage,
- La poussière grasse due à la pollution atmosphériques'élimine à l'aide de nettoyants alcalins,
- Les salissures d'origine végétale se résorbent à l'aide de produits fongicides, algicides ou anticryptogamiques,
- . Piochage des joints dégradés,
- . Regarnissage des joints à l'identique, avec ou sans décor rocaille.





EVITER LES LAVAGES A HAUTE PRESSION QUI BLOQUENT LES SALISSURES DANS LES ASPERITES, PREFERER LES ADJUVANTS AU PH NEUTRE.

4.4.2 Maçonnerie de briques apparentes

Les briques destinées à rester apparentes sont des briques pleines. Elles peuvent être appareillées de différentes manières : en joints croisés, en assemblages de différentes couleurs, ...

Les briques silico-calcaires apparaissent au début du XX^{ème} siècle; de couleur beige, elles sont assez friables.

Les maçonneries de briques sont hourdées au plâtre ou à la chaux; c'est après 1920 que l'on traite systématiquement les joints en ciment.

PRECONISATIONS

Les façades ou partie de façade en briques doivent être conservées apparentes

Si la brique est très abîmée et perd de la matière ; prévoir un enduit à base de chaux après interposition d'un lien mécanique type grillage métallique. Pour la brique silico-calcaire, procéder à un sablage pour faciliter l'accrochage de l'enduit,

- nettoyer par des techniques douces (lavage par pression ou ruissellement),
- procéder à une reminéralisation du matériau,
- refaire les joints dégradés avec le même matériau qu'existant,
- utiliser éventuellement une protection hydrofuge et microporeuse.

4.5 Recommandations particulières pour les constructions appartenant à un lotissement

La qualité des lotissements et des opérations groupées tient à l'homogénéité de l'ensemble.

On tendra vers des interventions permettant de conserver la lecture du projet initial et de son appartenance à une logique dépassant l'échelle de la parcelle.

Recommandations :

Nécessité de conserver les invariants des lotissements.

Garder et mettre en valeur le rythme des pavillons et leurs caractéristiques typologiques :

Conservation de la volumétrie générale et notamment de la forme des toitures,

Conservation des proportions et du rythme des percements,

Respect des proportions entre les pleins et les vides (trumeaux et baies),

Conservation ou reconstitution des modénatures (éléments de décors de la façade),

Conservation de l'unité de traitement de la clôture si existant.

5 Les nouvelles constructions (y compris extensions)

La ville à vocation à évoluer, s'améliorer, se renouveler.

Si beaucoup de commune d'Ile-de-France doivent trouver des opportunités foncières pour augmenter le nombre de logement, tel n'est pas le cas de la commune d'Arnouville (le plan d'exposition au bruit créer cette exception).

Le bâti est cependant amener à se renouveler ou à s'étendre dans des proportions limitées.

Des nouvelles constructions sont donc à envisager.

Comme pour les époques précédentes, la ville souhaite accueillir les architectures de l'époque contemporaine. Les architectures contemporaines constituent le patrimoine de demain.

5.1 Parti général

L'ajout d'une extension est une greffe délicate qui ne doit pas défigurer l'existant, mais lui donner une valeur supplémentaire. Cette valeur est également esthétique.

5.1.1 Extension

Deux postures sont à envisager

- **concevoir l'extension comme la continuité du projet d'origine** : continuité des volumes, des matériaux, des types de percement. Il faut alors veiller à prolonger les modénatures s'il y en a, reproduire les proportions des baies originales, et harmoniser les menuiseries (fenêtres, volets).
- **utiliser un style résolument contemporain, en contraste avec la construction d'origine** : introduire de nouveaux matériaux, utiliser un vocabulaire architectural contemporain. De nombreux dispositifs peuvent articuler l'extension à la construction d'origine : le rappel d'un matériau (en soubassement par exemple), le traitement des menuiseries uniformisé.

5.1.2 Construction neuve

La production de maison individuelle est depuis les années 1980 enfermée dans le modèle du « pavillon Ile-de-France ». Ces modèles reproduisent des plans éprouvés en décorant les façades au grès des demandes du client.

Ce modèle très maîtrisé par les constructeurs est la solution la plus simple et effectivement la moins risquée.

Ce modèle n'est pas forcément celui attendu par les services de l'urbanisme.

Des constructions modernes par leur volumétrie et leurs matériaux sont possibles et ne sont pas toujours plus chères.

Recommandations :

Les constructions de style contemporain sont à privilégier.

Le style contemporain peut facilement aboutir à des volumes simples sans démesure ou risques techniques particuliers.

L'adaptation à la parcelle et à son environnement nécessitera une réflexion sur un projet unique au contraire du modèle qui se colle indifféremment sur tel ou tel terrain.

La consultation d'un architecte indépendant des entreprises pressenties pour les travaux permettra d'aborder le projet de façon nouvelle et sans à priori.

Non recommandé :

Les architectures cherchant à imiter un style ancien classique ; colonne, chapiteaux, balustres ...

Les architectures cherchant à imiter des styles régionalistes : chalets, maisons de campagne, maison normande, maison provençale

6 Contacts

Les services de l'urbanisme de la ville :

Service Urbanisme

Hôtel de Ville

15-17 rue Robert Schuman

CS 20101

95400 Arnouville

01 30 11 16 22 – urbanisme@ml.arnouville95.org

Le Conseil de l'architecture de l'urbanisme et de l'environnement :

CAUE du Val-d'Oise www.caue95.org

Moulin de la Coulevre

Rue des Deux Ponts

95300 Pontoise

01 30 38 68 68

L'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie : l'ADEME

ADEME Direction régionale Île-de-France

6/8, rue Jean Jaurès

92807 Puteaux Cedex

01 49 01 45 47

ademe.ile-de-france@ademe.fr

Le service départemental de l'Architecture et du Patrimoine : SDAP95

SDAP

37 rue de la Coutellerie

95300 Pontoise

01 30 32 08 44

CAUE⁹⁵

CAUE 95 - Février 2016 :

Ahmed Tall, Architecte

Gautier Bicheron, Architecte, Directeur adjoint

CAUE⁹⁵