

4

REGLEMENT DE ZONES



**Dossier approuvé en Conseil Municipal du 29
septembre 2011**

Ville de Saint-Leu-la-Forêt

52 rue du Général Leclerc
95320 Saint-Leu-la-Forêt
Tél. 01 30 40 22 00
www.saint-leu-la-foret.fr



Urbanisme
1 place de Chevry
91190 GIF SUR YVETTE
www.siamconseil.com

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

ARTICLE 4 - Autres dispositions graphiques

ARTICLE 5 - Dispositions diverses

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

CHAPITRE UA – Zone du centre ville

CHAPITRE UB – Zone à caractère essentiellement résidentiel, plus ou moins dense

CHAPITRE UC – Zone destinée principalement aux équipements publics et/ou aux ensembles d'habitat de plus grande hauteur

CHAPITRE UR – Zone correspondant aux secteurs urbanisés situés en limites immédiates du massif forestier

CHAPITRE UI – Zone destinée principalement aux activités économiques

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

CHAPITRE AU – Zone destinée à une urbanisation future

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES « N »

CHAPITRE N – Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent

TITRE V - ANNEXES

- I. Définitions
- II. Modalités d'application de l'article 14 en cas de division parcellaire
- III. Normes de stationnement
- IV. Isolation acoustique des constructions contre le bruit des transports terrestres
- V. Liste des arbres remarquables
- VI. Liste des séquences et constructions remarquables
- VII. Fiche technique gypse
- VIII. Emplacements réservés
- IX. Espaces boisés classés

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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

1 - Le règlement du plan local d'urbanisme (PLU) définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R.111-2, R.111-4, R111.5 et R111.6, R 111.15 et R 111.21 du code de l'urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

L.111-9 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
L.111-10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation.

3 - S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU,

- **les servitudes d'utilité publique** localisées et répertoriées en pièce n°6 du dossier r de PLU ;
- **les périmètres de droit de préemption** urbain et d'espaces naturels sensibles, figurant dans les pièces annexes du PLU ;

- **les règlements de lotissements.**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité des co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après une décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Aucun lotissement de plus de 10 ans n'a souhaité maintenir ses propres règles. C'est donc le présent règlement qui s'applique.

- **La réglementation sur l'archéologie préventive** : La réglementation sur l'archéologie préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (loi n°2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

- **La Loi de lutte contre les exclusions** (juillet 2000) : il ne pourra être exigée plus d'une place de stationnement par logement, en cas de logements aidés financés par l'Etat.

- **Les zones de bruit le long des voies de transports terrestres (routières et ferrées)**

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application de l'arrêté préfectoral n° 01-097 du 10 mai 2001 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustiques. Le détail des tronçons concernés est donné en annexe IV du présent règlement.

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les constructions d'enseignement.

- **Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle.**

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

LE PLU DIVISE LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ET DELIMITE LES DIFFERENTES ZONES SELON 3 CATEGORIES :

- 1) **les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter. On distingue :
 - **UA** : zone du centre ville, comprenant 4 secteurs UAa, UAb UAc et UAd ;
 - **UB** : zone à caractère essentiellement résidentiel comprenant 3 secteurs de densité variable UBa, UBb et UBc ;
 - **UC** : zone destinée principalement aux équipements publics et/ou aux ensembles d'habitat de plus grande hauteur, comprenant 2 secteurs UCa et UCb ;
 - **UR** : zone correspondant aux secteurs urbanisés situés en limites immédiates du massif forestier ;
 - **UI** : zone destinée principalement aux activités économiques.
- 2) **La zone à urbaniser**, repérée par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, après modification du PLU.
- 3) **La zone naturelle et forestière** repérée sur les documents graphiques par le sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans la zone naturelle les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

CHACQUE ZONE COMPORTE UN CORPS DE REGLES ORGANISEES EN 14 ARTICLES.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions, aménagement de leurs abords
- Article 12 : Obligations en matière de réalisation de stationnement
- Article 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
- Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

LE PLU RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES :

- aux installations et équipements d'intérêt général ;
- à la création de voies, de chemins piétonniers ou l'aménagement d'espaces publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans de règlement graphique.
Les règles applicables figurent en annexe VIII du présent règlement.

LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES

Les terrains boisés classés à protéger sont repérés sur les documents graphiques.
Les règles applicables figurent en annexe IX du présent règlement.

LE PLU IDENTIFIE LES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE

En effet, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage ou les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.
Ces éléments sont identifiés dans les annexes V et VI du présent règlement. Ils renvoient à des fiches « patrimoine », descriptives.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

LES ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- sont sans effet à leur égard.

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément à l'article L 111.3 du Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque la construction a été détruite depuis moins de 10 ans**, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du code de l'urbanisme).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction de la construction pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone UA

La zone UA désigne le centre-ville de la commune de Saint-Leu-la-Forêt. Elle comporte 3 secteurs distincts : UAa, UAb et UAc.

UAa : *C'est le cœur historique constitué par la trame urbaine la plus ancienne, localisée autour des rues de Paris, du Général Leclerc et Pasteur. Le tissu urbain se caractérise par des densités importantes en front de rue et la concentration de fonctions centrales composées de commerces, d'habitat et d'équipements publics.*

UAb : *Il concerne les secteurs limitrophes de l'hypercentre, inclus dans le périmètre du centre ville allant jusqu'aux rues du Général de Gaulle au sud et au carrefour avec l'avenue Jean Rostand à l'est.*

UAc : *C'est le secteur englobant les abords de la gare, de part et d'autre de la voie ferrée. Il présente d'importantes possibilités d'évolution et vise à privilégier des projets de renouvellement urbain en vue de la valorisation du site bien desservi par les transports.*

UAd : *secteur de mutation en centre-ville (Charme au loup). Il s'agit d'un îlot au cœur du centre ville situé le long de l'avenue de la Gare entre la rue de Paris et la rue du Général de Gaulle. Il vise à privilégier des projets de renouvellement urbain.*

Rappels

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du conseil municipal n°07-06-06 du 5 juillet 2007.
- Les installations et travaux divers conformément aux articles R. 421.18 et suivants du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d’activités agricoles.
- Les constructions ou installations à usage d’activités industrielles ou artisanales présentant une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions à usage d’entrepôts.
- Les dépôts à l’air libre de matériaux divers lorsqu’ils ne sont pas liés directement à une activité artisanale établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d’usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu’ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L’aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l’exclusion de celui d’une caravane ou de camping-cars non habités dans des constructions et remises constituant la résidence de l’utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l’identique des constructions sinistrées non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou le changement d’aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexes V et VI du présent règlement.

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

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l’article UA1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables figurant en annexe V et VI du présent règlement**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l’article L 123.1.5.7° du CU dont la liste figure en annexes V et VI, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe VI). En outre, les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d’une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti.
- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l’annexe figurant au présent règlement.
- **Gypse**
Le plan des annexes diverses (pièce n°7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des

constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe VII.

- **Les matériaux superficiels argilo marneux**
Le constructeur prend, par ailleurs, toutes les mesures nécessaires pour pallier les conséquences du phénomène de gonflement ou de rétraction des matériaux superficiels argilo-marneux.
- **Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages**
Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de prendre toute disposition pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent pas les inonder.
- **Les sites archéologiques.**
Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan des sites archéologiques.

2 - Sous réserve des conditions particulières cumulatives suivantes :

- **En zones UAb et UAc uniquement :**
Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'Etat.
Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.
Sont concernées les constructions neuves et les extensions de plus de 30% de la SHON de constructions existants.
Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de SHON dédiée au logement.
- Les établissements et installations classées ne portant pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportant pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts d'hydrocarbure compléments des chaufferies, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'ils n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- La reconstruction à l'identique des constructions dans le respect des dispositions générales.

Setion II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au minimum un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 3 et 5 logements ;
- 7 m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout terrain nu desservi par une voie privée ou publique existante à la date d'approbation du présent PLU est constructible à condition que cette voie présente une largeur minimale de 3,50 m.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujettis à ces règles :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un accès adapté aux besoins et usages qu'il doit supporter.

ARTICLE UA4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales, partout où le réseau d'eaux usées existe.

Si le réseau séparatif n'est pas mis en place, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

a) Eaux usées

- Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

- **Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif**

Le pétitionnaire doit étudier la faisabilité d'un assainissement non collectif respectant les articles 29 et 30 du règlement sanitaire départemental du Val-d'Oise approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 1979, modifié par arrêtés préfectoraux des 25 janvier 1985, 22 janvier 1992, 7 février 1996.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier. Le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter, et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou le réseau hydraulique de surface.

Trois principes favorisant une gestion dite « alternative » des eaux pluviales sont à rechercher et à appliquer :

- limitation des surfaces imperméabilisées,
- stockage par aménagements et ouvrages spécifiques,
- infiltration des eaux pluviales (fossés drainants, noues, épandage ...), partout où le terrain le permet.

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Le stockage doit également favoriser l'utilisation de l'eau (pour l'arrosage notamment).

La possibilité d'infiltration dépend de la nature du terrain. Le pétitionnaire peut donc être amené à étudier la nature de son terrain pour vérifier la solution technique qu'il prévoit.

Dans les zones gypsifères le renvoi des eaux pluviales vers des exutoires créés (de type puisards) présente des risques. Ces risques sont très variables suivant la position l'épaisseur et l'état des différentes couches de terrain.

Le renvoi des eaux pluviales vers des réseaux publics n'est accepté que dans la mesure où les terrains présentent des caractéristiques particulières : zone gypsifère, terrains tourbeux, marno-argileux ou gorgés d'eau, ou contraintes techniques spécifiques.

A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, un ouvrage de régulation est à étudier. Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 5 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s en fonction de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale).

Le pétitionnaire devra fournir les éléments d'information et notes de calcul relatif au rejet des eaux pluviales au service assainissement.

Pour les extensions et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

En cas de contrainte technique forte et/ou d'infiltration impossible, que le pétitionnaire aura justifié auprès du service assainissement, une partie des eaux pluviales peut également être renvoyée vers les réseaux hydrauliques de surface de type caniveaux.

Pour les aires de stationnement imperméabilisées de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ELECTRIQUE, GAZ, CABLE, ETC.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

1. REGLE GENERALE

MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou ferroviaires et des voies, existantes ou à créer ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Des dispositions particulières sont précisées le long des sentes identifiées aux documents graphiques (voir § 4).

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté, jusqu'en limite des espaces publics ou ferroviaires, ainsi qu'en limite des voies privées, existants ou à créer. Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès.


MODALITES DE CALCUL

Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et auvents, les escaliers, les sas d'entrée d'une SHOB inférieure à 5 m², pourront être implantés dans le retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, et aux limites des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

REGLE

En UAa et UAd

Le long des axes identifiés aux documents graphiques par la légende , les constructions seront implantées à l'alignement sur au moins 60 % de la façade du terrain.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au plus 3 m de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.

En UAb et UAc

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 3 m de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires existantes ou à créer.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le long des sentes, chemins, ruelles, passages, etc., identifiés au document graphique quelle que soit leur appellation, les constructions pourront être implantées :

■ ■ ■ ■ (tireté bleu foncé) A l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

■ ■ ■ ■ (tireté bleu ciel) Avec un retrait obligatoire d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

En outre, certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- en cas d'extension ou de surélévation d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 m par rapport à l'alignement peuvent être autorisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle ;
- dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des modifications de l'aspect des façades, des extensions ou des surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;
- lorsqu'un élément paysager remarquable au sens de l'annexe V est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- pour les éléments remarquables au sens de l'annexe VI, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement ;
- les annexes de moins de 20 m² de SHOB et piscines non couvertes devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement ;
- le long de la voie ferrée, les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

En UAa, UAb et UAd:

- Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ou des limites des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative latérale. Dans ce cas elles ne devront pas comporter de baie. A défaut d'implantation sur ces limites, les règles de retrait par rapport à celles-ci s'appliquent. Les règles de retrait doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.
- Au-delà de la bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ou des limites des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, les constructions doivent respecter les règles de retrait par rapport aux limites séparatives.

En UAc :

- Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en limite séparative, les constructions ne devront pas comporter de baie. A défaut d'implantation sur ces limites, les règles de retrait par rapport à celles-ci s'appliquent.

2. REGLES DE RETRAIT

La marge d'isolement est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, les auvents ne créant pas de SHOB, les marquises, ainsi que les terrasses et escaliers d'une hauteur inférieure à 0,60 m.

En UAa, UAb et UAd :

- Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées carrossables et accessibles aux voitures, ou des limites des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m.
Pour les façades de constructions comportant des baies situées uniquement en rez-de-chaussée, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher, cette largeur (L) doit être au moins égale à 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 1,90 m, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher

- Au-delà de la bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ou des limites des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 6 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Pour les ouvertures réalisées en sous sol à moins de 0,60 m du sol naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

En UAc :

La distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs baies, la distance minimale entre la façade et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur du construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

Pour les ouvertures réalisées en sous sol à moins de 0,60 m du sol naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement des murs existants ne comportent pas de nouvelle baie ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait ;
- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe VI, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié ;
- les constructions annexes de moins de 20 m² de SHOB pourront être édifiées en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur n'excède pas 6 m et que leur hauteur (H) n'excède pas 3 m et qu'elles ne comportent pas de baie. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.

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

1. REGLE GENERALE

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la hauteur (H) du plus haut construction avec un minimum de 6 m.

Cette distance est au moins égale à la hauteur (H) du plus bas des constructions avec un minimum de 6 m lorsque la façade du plus haut construction ne comporte pas de baie.

Ce minimum peut être réduit à 3 m lorsque aucun des constructions ne comportent de baie.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de SHOB, dont la hauteur (H) n'excède pas 3 m ;
- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe VI, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la surface hors œuvre brute des constructions édifiée au niveau du sol à l'exception des terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, ainsi que des piscines non couvertes enterrées et semi-enterrées.

1. REGLE GENERALE

En UAa et UAd

- Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées carrossables et accessibles aux voitures, ou des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 100 % de la superficie du terrain compris dans cette bande.
- Au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain compris hors de la bande de 20 m.

En UAb

- Dans une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées carrossables et accessibles aux voitures, ou des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 70 % de la superficie du terrain compris dans cette bande.
- Au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain compris hors de la bande de 20 m.

En UAc

L'emprise au sol des constructions pourra atteindre 70 % de la superficie du terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe I du présent règlement.

Ces hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

2. REGLE GENERALE

En UAa :

La hauteur (H) des constructions ne pourra excéder 9 m et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau de combles (hors sous-sols éventuels). La hauteur totale (HT) des constructions ne pourra excéder 12 m.

En UAb, UAc et UAd :

La hauteur (H) des constructions ne pourra excéder 12 m et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, trois étages et un niveau de combles (hors sous-sols éventuels). La hauteur totale (HT) des constructions ne pourra excéder 15 m pour les toitures à pentes et 12 m pour les toitures terrasses.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :**

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

De plus,

- Le long de l'avenue de la Gare, la hauteur (H) des constructions ne pourra excéder 9 m comportant au maximum un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée, deux étages et un niveau de combles, la hauteur totale (HT) des constructions ne pourra excéder 12 m dans une profondeur de 10 m à compter de l'alignement.
- Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de SHOB édifiées en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, la hauteur (H) est fixée à 3 m.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sont interdites. La recherche d'un rythme vertical et/ou horizontal pour une intégration dans le tissu environnant sera demandée.

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels : bois, pierre, briques pleines, maçonneries enduites, tuiles et ardoises de teinte couramment utilisée dans la région, verre, fer, acier, fonte, cuivre, zinc, ou béton peint.

Les enduits, les menuiseries extérieures et toute finition en façade devront respecter les teintes et gammes de couleur employées dans l'environnement du centre ville.

Les réfections des enduits de façade doivent être exécutées en respectant les aspects d'origine. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

Dans le cas de façades ayant une longueur supérieure à 15 m, celles-ci devront faire l'objet de traitements architecturaux distincts mais harmonieux par tronçons d'au plus 15 m, afin de créer un rythme traditionnel parcellaire.

En UAa et UAd, dans une bande de 20 m à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ou des emprises publiques, existantes ou à créer, les constructions devront comporter des toitures à au moins deux pentes.

En cas de travaux sur le bâti existant, les détails architecturaux intéressants ou caractéristiques, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, les modénatures et motifs divers doivent être conservés ou restitués.

En cas de toiture terrasse, la dalle sur rez-de-chaussée doit obligatoirement être plantée ou aménagée en terrasse accessible.

Panneaux solaires, éoliennes, antennes et autres ouvrages techniques

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.

Les éoliennes ne sont pas autorisées.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur, ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les cheminées

Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus de **1 m** la hauteur du faîtage, sauf pour respecter la réglementation en vigueur.

Les clôtures

En bordure de rue :

Elles seront composées d'un mur plein de 1,20 m maximum de haut compté à partir du terrain naturel, réalisé avec des matériaux naturels ou matériaux destinés à être enduits, couvert d'un chaperon surmonté éventuellement d'une grille, d'un grillage, ou d'une barrière ajourée. L'ensemble ne doit pas excéder 2 m de haut, hormis les portes, portillons et portails, piles et piliers, ou pour respecter une unité de hauteur par rapport à des clôtures existantes sur le même terrain ou les terrains voisins.

Les panneaux de tôle peuvent être accrochés aux grilles. Les panneaux opaques et matériaux de toute autre nature, accrochés aux grilles, sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc) ne peuvent être laissés apparents.

En limite séparative :

Les clôtures peuvent être réalisées en maçonnerie enduite. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

En limite du domaine ferroviaire :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

Éléments remarquables identifiés au titre de l'article L123.1.5.7° du CU (voir annexe VI)

Ces constructions ou ensembles de constructions doivent être préservés. En cas de modification ou d'extension, ils devront conserver les éléments qui ont prévalu à leur recensement et être en harmonie avec les caractéristiques définies en annexe VI au travers des fiches individualisées.

Les proportions des percements devront être respectées, ainsi que les types et les matériaux des volets. Les matériaux d'une extension devront s'harmoniser avec l'existant.

La réalisation de lucarnes en combles, si elles n'existent pas déjà, pourra être autorisée si elle respecte l'esprit et le rythme de la façade.

Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

1. NORMES DE STATIONNEMENT

En UAa, UAb et UAd :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

En UAc :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement peut être réduit de 20% compte tenu de la proximité de la gare.

2. DISPOSITIONS DIVERSES POUR TOUS LES SECTEURS

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas de travaux sur une construction existante ne comportant qu'un seul logement et sans création de nouveau logement, aucune place ne sera exigée.

En cas de travaux sur une construction existante comportant plusieurs logements et avec création d'au moins un nouveau logement, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement s'applique.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective,

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire à la réalisation d'un projet est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues par les articles L 123.1.12 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

▪ Le traitement des plantations existantes

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

▪ Les espaces libres

L'équivalent d'au moins 40% des espaces libres de toute construction doivent être traités en surfaces végétalisées avec au moins 1 arbre à grand développement imposé pour 100 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter).

▪ Sauvegarde des arbres ayant un intérêt paysager (voir annexe V et le plan recensant les arbres remarquables)

Un certain nombre d'arbres ayant un intérêt paysager ont été identifiés, quelques fois au sein même de propriétés privées. Leur liste figure en annexe V.

Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés. Dans ce cas, ces coupes seront soumises à autorisation.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement à l'identique de section 30/35 doit être assuré.

▪ Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements seront clôturées de haies.

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions des alinéas 2 et 4 des dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

ZONE UB

Caractère de la zone UB

La zone UB désigne des secteurs et quartiers à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire. 3 types de secteurs se distinguent en fonction des densités observées et des règles d'implantations différentes.

UBa : *Ce secteur couvre l'essentiel du tissu urbain de Saint-Leu-la-Forêt.*

UBb : *Il concerne les parties des coteaux entre le centre ville et l'urbanisation en limite de forêt.*

UBc : *Il concerne les secteurs d'habitat groupé ou dense, généralement réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble.*

Rappels

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du Conseil municipal n°07-06-06 du 5 juillet 2007
- Les installations et travaux divers conformément aux articles R421.18 et suivants du code de l'urbanisme
- La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans ces espaces boisés classés.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles.
- Les établissements commerciaux d'une surface hors œuvre brute supérieure à 300 m².
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou artisanales présentant une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité artisanale établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes autre que celui destiné aux terrains familiaux pour les gens du voyage.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une caravane, d'un camping-car non habités dans des constructions et remises constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexes V et VI du présent règlement.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables figurant en annexe V et VI du présent règlement**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU dont la liste figure en annexes V et VI, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe VI). En outre, les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti.
- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- **Gypse**

Le plan des annexes diverses (pièce n°7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe VII.

- **Carrières**

Le plan des annexes diverses (pièce n°7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques d'effondrement de terrain liés à la présence de carrières. Ces secteurs sont soumis à l'application du plan de prévention des risques naturels. Il importe au constructeur de respecter les instructions qui sont émises sur le projet par l'inspection générale des carrières.

- **Les alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d'eau à moins de deux mètres de profondeur**

Dans les terrains alluvionnaires compressibles, repérés sur le plan des annexes diverses (pièce n°7.1), les constructeurs font précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement. Dans ces mêmes terrains, sont proscrits l'aménagement des sous-sols et l'assainissement individuel.

- **Les matériaux superficiels argilo-marneux**

Le constructeur prend, par ailleurs, toutes les mesures nécessaires pour pallier les conséquences du phénomène de gonflement ou de rétraction des matériaux superficiels argilo-marneux.

- **Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de prendre toute disposition pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Dans une bande de 10 m de large centrée sur l'axe de ruissellement tel que mentionné au plan, toute nouvelle construction est interdite.

- **Les sites archéologiques.**

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan des sites archéologiques.

2 - Sous réserve des conditions particulières cumulatives suivantes :

En zones UBa et UBb

- Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'Etat.
- Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.
- Sont concernées les constructions neuves et les extensions de plus de 30% de la SHON de constructions existants.
- Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de SHON dédiée au logement.

Dans les 3 secteurs UB

- Les établissements et installations classées ne portant pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportant pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- Les dépôts d'hydrocarbure compléments des chaufferies, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'ils n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- La reconstruction à l'identique des constructions dans le respect des dispositions générales.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UB3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au minimum un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 3 et 5 logements ;
- 7 m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout terrain nu desservi par une voie privée ou publique existante à la date d'approbation du présent PLU est constructible à condition que cette voie présente une largeur minimale de 3,50 m.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujettis à ces règles :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un accès adapté aux besoins et usages qu'il doit supporter.

ARTICLE UB4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales, partout où le réseau d'eaux usées existe.

Si le réseau séparatif n'est pas mis en place, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

a) Eaux usées

- Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

- Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif

Le pétitionnaire doit étudier la faisabilité d'un assainissement non collectif respectant les articles 29 et 30 du règlement sanitaire départemental du Val-d'Oise approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 1979, modifié par arrêtés préfectoraux des 25 janvier 1985, 22 janvier 1992, 7 février 1996.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier. Le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter, et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou le réseau hydraulique de surface.

Trois principes favorisant une gestion dite « alternative » des eaux pluviales sont à rechercher et à appliquer :

- limitation des surfaces imperméabilisées,
- stockage par aménagements et ouvrages spécifiques,
- infiltration des eaux pluviales (fossés drainants, noues, épandage ...), partout où le terrain le permet.

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Le stockage doit également favoriser l'utilisation de l'eau (pour l'arrosage notamment).

La possibilité d'infiltration dépend de la nature du terrain. Le pétitionnaire peut donc être amené à étudier la nature de son terrain pour vérifier la solution technique qu'il prévoit.

Dans les zones gypsifères le renvoi des eaux pluviales vers des exutoires créés (de type puisards) présente des risques. Ces risques sont très variables suivant la position l'épaisseur et l'état des différentes couches de terrain.

Le renvoi des eaux pluviales vers des réseaux publics n'est accepté que dans la mesure où les terrains présentent des caractéristiques particulières : zone gypsifère, terrains tourbeux, marno-argileux ou gorgés d'eau, ou contraintes techniques spécifiques.

A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, un ouvrage de régulation est à étudier. Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 5 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s en fonction de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale).

Le pétitionnaire devra fournir les éléments d'information et notes de calcul relatif au rejet des eaux pluviales au service assainissement.

Pour les extensions et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

En cas de contrainte technique forte et/ou d'infiltration impossible, que le pétitionnaire aura justifié auprès du service assainissement, une partie des eaux pluviales peut également être renvoyée vers les réseaux hydrauliques de surface de type caniveaux.

Pour les aires de stationnement imperméabilisées de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ELECTRIQUE, GAZ, CABLE, ETC.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1 - REGLE GENERALE

Pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie minimale de 250 m².

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Cette disposition ne s'applique pas :

- dans le cas d'unité foncière existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades, dans la limite des surfaces autorisées par le COS et par l'emprise au sol ;
- dans le cas d'implantation d'annexes de moins de 20 m² (SHOB) sur les parcelles déjà bâties ne respectant pas la règle générale sous condition du respect de l'emprise au sol et du COS ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – REGLE GENERALE

MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou ferroviaires et des voies, existantes ou à créer ouverts à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Des dispositions particulières sont précisées le long des sentes identifiées aux documents graphiques (voir § 4).

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté, jusqu'en limite des emprises publiques ou ferroviaires, ainsi qu'en limite des voies privées, existantes ou à créer.

MODALITES DE CALCUL

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et auvents, les escaliers, les sas d'entrée d'une surface hors œuvre brute inférieure à 5 m², pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3 m minimum en UBa et UBb, et 1,5 m minimum en UBc, par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

REGLE

Lorsque aucun recul n'est indiqué au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer :

- d'au moins 5 m, en UBa et UBb ;
- d'au moins 2,50 m, en UBc.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le long des sentes, chemins, ruelles, passages, etc., identifiés au document graphique quelle que soit leur appellation, les constructions pourront être implantées :

■ ■ ■ ■ (tireté bleu foncé) A l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

■ ■ ■ ■ (tireté bleu ciel) Avec un retrait obligatoire d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

En outre, certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des modifications de l'aspect des façades, des extensions ou des surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;
- lorsqu'un élément paysager remarquable au sens de l'annexe V est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- pour les éléments remarquables au sens de l'annexe VI, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement ;
- le long de la voie ferrée, les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.
- Dans les Zones non ædificandi identifiées aux documents graphiques : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- dans les marges de recul situées le long de l'A115, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

En UBa et UBc :

Sur les terrains dont la longueur de façade est inférieure ou égale à 12 m, les constructions devront être implantées sur une ou deux limites.

Sur les terrains dont la façade est supérieure à 12 m, les constructions devront être implantées sur 1 limite ou en retrait des limites.

En cas d'implantation en limite, les constructions ne pourront pas comporter de baie. A défaut d'implantation en limite, les règles de retrait s'appliquent.

En UBb :

Les constructions devront être implantées sur 1 limite ou en retrait des limites. En cas d'implantation en limite, les constructions ne pourront pas comporter de baie. A défaut d'implantation en limite, les règles de retrait s'appliquent.

2 – REGLES DE RETRAIT

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, les auvents ne créant pas de SHOB, les marquises, ainsi que les terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Le retrait est au moins égal à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m.

Pour les façades de constructions comportant des baies situées uniquement en rez-de-chaussée, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher, cette largeur (L) doit être au moins égale à 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 1,90 m, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Pour les ouvertures réalisées en sous sol à moins de 0,60 m du sol naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait ;
- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe V ou VI, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié ;
- les constructions annexes de moins de 20m² (SHOB) pourront être édifiées en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur n'excède pas 6 m, que leur hauteur (H) n'excède pas 3 m et qu'elles ne comportent pas de baie. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - REGLE GENERALE

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 8 m.

Cette distance peut être réduite à 4 m lorsque l'une des façades ne comporte pas de baie.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas la règle générale définie ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² SHOB, dont la hauteur (H) n'excède pas 3 m ;
- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe V ou VI, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la surface hors œuvre brute des constructions édifiée au niveau du sol à l'exception des terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, ainsi que des piscines non couvertes enterrées et semi-enterrées.

1 - REGLE GENERALE

En UBa

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

En UBb

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain

En UBc

Sur un terrain bâti à la date d'approbation du présent PLU, l'emprise au sol des constructions pourra être augmentée dans la limite d'une emprise au sol globale maximale de 70%.

L'emprise au sol des constructions à créer sur un terrain nu ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe 1 du présent règlement.

Ces hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

2 - REGLE GENERALE

La hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 7 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Les constructions seront composées au maximum d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un niveau de comble (hors sous-sols éventuels).

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus.. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie dans la limite d'une hauteur (H) de 12 m ;
- dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² (SHOB) édifiées en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, la hauteur (H) est fixée à 3 m.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sont interdites. La recherche d'un rythme vertical et/ou horizontal pour une intégration dans le tissu environnant sera demandée.

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels : bois, pierre, briques pleines, maçonneries enduites, tuiles et ardoises de teinte couramment utilisée dans la région, verre, fer, acier, fonte, cuivre, zinc, ou béton peint.

Les façades des constructions le long des voies publiques ou privées existantes ou à créer ne devront pas présenter pour chacune d'elle une longueur supérieure à 20 m. Cette prescription ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.

Les enduits, les menuiseries extérieures et toute finition en façade devront respecter les teintes et gammes de couleur employées sur Saint Leu-la-Forêt.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

En cas de travaux sur le bâti existant, les détails architecturaux intéressants ou caractéristiques, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, les modénatures et motifs divers doivent être conservés ou restitués.

En cas de toiture terrasse, la dalle sur rez-de-chaussée doit obligatoirement être plantée ou aménagée en terrasse accessible.

Panneaux solaires, antennes et autres ouvrages techniques

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

Les cheminées

Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus de **1 m** la hauteur du faîtage, sauf pour respecter la réglementation en vigueur.

Les clôtures

En bordure de rue :

Elles seront composées d'un mur plein de 1,20 m maximum de haut par rapport au terrain naturel, réalisé avec des matériaux naturels ou matériaux destinés à être enduits, couvert d'un chaperon surmonté éventuellement d'une grille, d'un grillage ou d'une barrière ajourée. L'ensemble ne doit pas excéder 2 m de haut, hormis les portes, portillons et portails, piles et piliers, ou pour respecter une unité de hauteur par rapport à des clôtures existantes sur le même terrain ou sur les terrains voisins.

Les panneaux de tôle peuvent être accrochés aux grilles. Les panneaux opaques et matériaux de toute autre nature, accrochés aux grilles, sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc) ne peuvent être laissés apparents.

En limite séparative :

Les clôtures peuvent être réalisées en maçonnerie enduite. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

En limite du domaine ferroviaire :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

Éléments remarquables identifiés au titre de l'article L123.1.5.7° du CU (voir annexe VI)

Ces constructions ou ensembles de constructions doivent être préservés. En cas de modification ou d'extension, ils devront conserver les éléments qui ont prévalu à leur recensement et être en harmonie avec les caractéristiques définies en annexe VI au travers des fiches individualisées.

Les proportions des percements devront être respectées, ainsi que les types et les matériaux des volets. Les matériaux d'une extension devront s'harmoniser avec l'existant.

La réalisation de lucarnes en combles, si elles n'existent pas déjà, pourra être autorisée si elle respecte l'esprit et le rythme de la façade.

Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

1 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

2 - DISPOSITIONS DIVERSES POUR TOUS LES SECTEURS

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas de travaux sur une construction existante ne comportant qu'un seul logement et sans création de nouveau logement, aucune place ne sera exigée.

En cas de travaux sur une construction existante comportant plusieurs logements et avec création d'au moins un nouveau logement, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement s'applique.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire à la réalisation d'un projet est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues par les articles L 123.1.12 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

▪ Le traitement des plantations existantes

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

▪ Les espaces végétalisés

Sont considérés comme espaces végétalisés :

- *Les cheminements piétons traités en surfaces perméables*
- *Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm*
- *Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...)*
- *Les aires de stationnement perméables (traitées en procédés type « ever-green », ou stabilisé, etc.)*

Un coefficient permettant de prendre en compte la qualité environnementale des réalisations végétales est appliqué dans le calcul des surfaces végétalisées :

- *Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre,*

- Coefficient 0,5 : espaces végétalisés sur dalle avec couverture en terre végétale de plus de 60 cm,, cheminements piétonniers, toitures végétalisées ou espaces de stationnement traités en surfaces perméables..

En UBa

La surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'unité foncière.

En UBb

La surface végétalisée doit être au moins égale à 55% de l'unité foncière.

En UBc

La surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière.

▪ **Plantations**

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **100 m²** d'espace non construit. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements seront clôturées de haies.

▪ **Sauvegarde des arbres ayant un intérêt paysager (voir annexe V et le plan recensant les arbres remarquables)**

Un certain nombre d'arbres ayant un intérêt paysager ont été identifiés, quelques fois au sein même de propriétés privées. Leur liste figure en annexe V.

Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés. Dans ce cas, ces coupes seront soumises à autorisation.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement à l'identique de section 30/35 doit être assuré.

▪ **Les espaces boisés classés**

Le classement en « espace boisé classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions des alinéas 2 et 3 des dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - REGLES GENERALES

Le COS est fixé à 0,45 en UBa et UBb.

Il n'est pas réglementé en UBc.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de SHON.

En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme.

Si une partie est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS, ont été partiellement ou totalement utilisés, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Les modalités de calculs sont définies à l'annexe II du présent règlement.

ZONE UC

Caractère de la zone UC

La zone UC regroupe l'ensemble des secteurs et quartiers se caractérisant par la présence d'ensembles d'habitat collectif et/ou d'équipements publics. On distingue deux secteurs : UCa et UCb.

UCa : *Le secteur UCa concerne les ensembles dominants d'habitat de plus grande hauteur, et d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle concerne les ensembles des Diablots au Sud, ainsi que les ensembles de petits collectifs situés sente des Neaux, sente du Pré et rue d'Ermont.*

UCb : *Ce secteur correspond à l'ensemble du Rosaire. Cet ensemble s'inscrit dans un environnement naturel de qualité au cœur de la ville et est destiné à accueillir de équipements d'intérêt collectif ou public et le complément souhaitable à leur fonctionnement.*

Rappels

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- l'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du conseil municipal n°07-06-06 du 5 juillet 2007 ;
- les installations et travaux divers conformément aux articles R 421.18 et suivants du code de l'urbanisme ;
- la reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement ;
- les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans ces espaces boisés classés.

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d’activités agricoles.
- Les constructions ou installations à usage d’activités industrielles ou artisanales présentant une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions à usage d’entrepôts.
- Les dépôts à l’air libre de matériaux divers lorsqu’ils ne sont pas liés directement à une activité artisanale établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d’usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu’ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L’aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l’exclusion de celui d’une caravane ou de camping-cars non habités dans des constructions et remises constituant la résidence de l’utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.

De plus en UCb, sont également interdits :

- Les constructions ou installations à usage d’habitation en dehors de celles autorisées à l’article UC2.
- Les constructions à usage de bureaux et services non liés aux équipements présents sur la zone.
- Les constructions à usage d’activités commerciales, artisanales, industrielles ou d’hôtellerie.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d’autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l’article UC1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l’annexe figurant au présent règlement.
- **Les matériaux superficiels argilo marneux**
Le constructeur prend, par ailleurs, toutes les mesures nécessaires pour pallier les conséquences du phénomène de gonflement ou de rétraction des matériaux superficiels argilo-marneux.

- **Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages**
Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de prendre toute disposition pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Dans une bande de 12 m de large centrée sur l'axe de ruissellement tel que mentionné au plan, toute nouvelle construction est interdite.
- **Les sites archéologiques.**
Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan des sites archéologiques.

2 - Sous réserve des conditions particulières cumulatives suivantes :

- Les établissements et installations classées ne portant pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportant pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts d'hydrocarbure compléments des chaufferies, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'ils n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- La reconstruction à l'identique des constructions dans le respect des dispositions générales.
- En UCb, les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement si elles sont liées ou nécessaires aux constructions d'équipements publics ou collectifs de la zone.

En zone UCa :

- Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'Etat.
- Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.
- Sont concernées les constructions neuves et les extensions de plus de 30% de la SHON de constructions existants.
- Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de SHON dédiée au logement.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au minimum un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des

dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 3 et 5 logements ;
- 7 m si elles desservent 6 logements et plus.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et accès créées sur les terrains doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations desservies.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout terrain nu desservi par une voie privée ou publique existante à la date d'approbation du présent PLU est constructible à condition que cette voie présente une largeur minimale de 3,50 m.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujettis à ces règles :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un accès adapté aux besoins et usages qu'il doit supporter.

ARTICLE UC4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales, partout où le réseau d'eaux usées existe.

Si le réseau séparatif n'est pas mis en place, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

a) Eaux usées

- Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

- Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif

Le pétitionnaire doit étudier la faisabilité d'un assainissement non collectif respectant les articles 29 et 30 du règlement sanitaire départemental du Val-d'Oise approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 1979, modifié par arrêtés préfectoraux des 25 janvier 1985, 22 janvier 1992, 7 février 1996.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier. Le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter, et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou le réseau hydraulique de surface.

Trois principes favorisant une gestion dite « alternative » des eaux pluviales sont à rechercher et à appliquer :

- limitation des surfaces imperméabilisées,
- stockage par aménagements et ouvrages spécifiques,
- infiltration des eaux pluviales (fossés drainants, noues, épandage ...), partout où le terrain le permet.

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Le stockage doit également favoriser l'utilisation de l'eau (pour l'arrosage notamment).

La possibilité d'infiltration dépend de la nature du terrain. Le pétitionnaire peut donc être amené à étudier la nature de son terrain pour vérifier la solution technique qu'il prévoit.

Dans les zones gypsifères le renvoi des eaux pluviales vers des exutoires créés (de type puisards) présente des risques. Ces risques sont très variables suivant la position l'épaisseur et l'état des différentes couches de terrain.

Le renvoi des eaux pluviales vers des réseaux publics n'est accepté que dans la mesure où les terrains présentent des caractéristiques particulières : zone gypsifère, terrains tourbeux, marno-argileux ou gorgés d'eau, ou contraintes techniques spécifiques.

A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, un ouvrage de régulation est à étudier. Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 5 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s en fonction de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale).

Le pétitionnaire devra fournir les éléments d'information et notes de calcul relatif au rejet des eaux pluviales au service assainissement.

Pour les extensions et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

En cas de contrainte technique forte et/ou d'infiltration impossible, que le pétitionnaire aura justifié auprès du service assainissement, une partie des eaux pluviales peut également être renvoyée vers les réseaux hydrauliques de surface de type caniveaux.

Pour les aires de stationnement imperméabilisées de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ELECTRIQUE, GAZ, CABLE, ETC.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. -REGLE GENERALE

MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou ferroviaires et des voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Des dispositions particulières sont précisées le long des sentes identifiées aux documents graphiques (voir § 4).

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté, jusqu'en limite des emprises publiques ou ferroviaires, ainsi qu'en limite des voies privées, existantes ou à créer.

MODALITES DE CALCUL

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et auvents, les escaliers, les sas d'entrée d'une SHOB inférieure à 5 m², pourront être implantés dans la marge de recul à condition d'être compris dans le retrait par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, et aux limites des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

REGLE

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies publiques, des limites d'emprises des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le long des sentes, chemins, ruelles, passages, etc., identifiés au document graphique quelle que soit leur appellation, les constructions pourront être implantées :

- ■ ■ ■ (tireté bleu foncé) A l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.
- ■ ■ ■ (tireté bleu ciel) Avec un retrait obligatoire d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

En outre, certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des modifications de l'aspect des façades, des extensions ou des surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie, peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;
- lorsqu'un élément paysager remarquable au sens de l'annexe V est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- pour les éléments remarquables au sens de l'annexe VI, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement ;
- le long de la voie ferrée, les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.
- Dans les Zones non ædificandi identifiées aux documents graphiques : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- dans les marges de recul situées le long de l'A115, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Les constructions pourront être implantées en retrait ou en limites séparatives. En cas d'implantation en limites séparatives, les constructions ne devront pas comporter de baie.

A défaut d'implantation sur ces limites, les règles de retrait par rapport à celles-ci s'appliquent ;

2 – REGLES DE RETRAIT

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que les corniches et les débords de toiture, les auvents ne créant pas de SHOB, les marquises, ainsi que les terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 1,9 m.

Pour les ouvertures réalisées en sous sol à moins de 0,60 m du sol naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait ;
- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe V ou VI, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié ;
- les constructions annexes de moins de 20m² (SHOB) pourront être édifiées en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur n'excède pas 6 m, que leur hauteur (H) n'excède pas 3 m et qu'elles ne comportent pas de baie. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - REGLE GENERALE

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de la plus haute de ces constructions avec un minimum de 3 m.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de SHOB, dont la hauteur (H) n'excède pas 3 m ;

- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe V ou VI, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la surface hors œuvre brute des constructions édifiée au niveau du sol à l'exception des terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, ainsi que des piscines non couvertes enterrées et semi-enterrées.

1 - REGLE GENERALE

En UCa :

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

En UCb :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe 1 du présent règlement.

Ces hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

2 - REGLE GENERALE

La hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 15 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Les installations techniques spécifiques, les machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques ou antennes doivent respecter le gabarit de hauteur. Ces règles ne s'appliquent pas pour les cheminées.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie ;
- dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² (SHOB) édifiées en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, la hauteur (H) est fixée à 3 m.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sont interdites.

La longueur des façades ne pourra pas être supérieure à 35 m.

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels : bois, pierre, briques pleines, maçonneries enduites, tuiles et ardoises de teinte couramment utilisée dans la région, verre, fer, acier, fonte, cuivre, zinc, ou béton peint.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

En cas de travaux sur le bâti existant, les détails architecturaux intéressants ou caractéristiques, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, les modénatures et motifs divers doivent être conservés ou restitués.

En cas de toiture terrasse, la dalle sur rez-de-chaussée doit obligatoirement être plantée ou aménagée en terrasse accessible.

Panneaux solaires, antennes et autres ouvrages techniques

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

Les cheminées

Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus de **1 m** la hauteur du faîtage, sauf pour respecter la réglementation en vigueur.

Les clôtures

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 2,50 m de hauteur, comptée par rapport au terrain naturel.

Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L123.1.5.7° du CU (voir annexe VI)

Ces constructions ou ensembles de constructions doivent être préservés. En cas de modification ou d'extension, elles devront conserver les éléments qui ont prévalu à leur recensement et être en harmonie avec les caractéristiques définies en annexe VI au travers des fiches individualisées.

Les proportions des percements devront être respectées, ainsi que les types et les matériaux des volets. Les matériaux d'une extension devront s'harmoniser avec l'existant.

La réalisation de lucarnes en combles, si elles n'existent pas déjà, pourra être autorisée si elle respecte l'esprit et le rythme de la façade.

Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UC12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

1 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

2 - DISPOSITIONS DIVERSES POUR TOUS LES SECTEURS

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas de travaux sur une construction existante ne comportant qu'un seul logement et sans création de nouveau logement, aucune place ne sera exigée.

En cas de travaux sur une construction existante comportant plusieurs logements et avec création d'au moins un nouveau logement, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement s'applique.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective,

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire à la réalisation d'un projet est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues par les articles L 123.1.12 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UC13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

▪ **Le traitement des plantations existantes.**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

▪ **Les espaces végétalisés**

Sont considérés comme espaces végétalisés :

- *Les cheminements piétons traités en surfaces perméables*
- *Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm*
- *Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...)*
- *Les aires de stationnement perméables (traitées en procédés type « ever-green », ou stabilisé, etc.)*

Un coefficient permettant de prendre en compte la qualité environnementale des réalisations végétales est appliqué dans le calcul des surfaces végétalisées :

- *Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre,*
- *Coefficient 0,5 : espaces végétalisés sur dalle avec couverture en terre végétale de plus de 60 cm,, cheminements piétonniers, toitures végétalisées ou espaces de stationnement traités en surfaces perméables.*

En UCa

La surface végétalisée doit être au moins égale à 35% de l'espace libre de toute construction.

En UCb

La surface végétalisée doit être au moins égale à 50% de l'espace libre de toute construction.

▪ **Plantations**

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **100 m²** d'espace non construit. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements seront clôturées de haies.

▪ **Sauvegarde des arbres ayant un intérêt paysager (voir annexe V et le plan recensant les arbres remarquables)**

Un certain nombre d'arbres ayant un intérêt paysager ont été identifiés, quelques fois au sein même de propriétés privées. Leur liste figure en annexe V.

Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés. Dans ce cas, ces coupes seront soumises à autorisation.

En cas d'obligation de coupe, leur remplacement à l'identique de section 30/35 doit être assuré.

▪ **Les espaces boisés classés**

Le classement en « espace boisé classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions des alinéas 2 et 3 des dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

ZONE UR

Caractère de la zone UR

La zone UR désigne les zones résidentielles situées à proximité du massif forestier.

Rappels

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du Conseil municipal n°07-06-06- du 5 juillet 2007
- Les installations et travaux divers conformément aux articles R421.18 et suivants du code de l'Urbanisme
- La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans ces espaces boisés classés.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UR1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles.
- Les nouvelles installations classées.
- Les établissements commerciaux.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles ou artisanales présentant une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité artisanale établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes autre que celui destiné aux terrains familiaux pour les gens du voyage.
- Le stationnement des caravanes, de camping-cars à l'exclusion de celui d'une caravane, d'un camping-car non habités dans les constructions et remises constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrés, non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou le changement d'aspect de toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage et répertorié en annexes V et VI du présent règlement.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit.

ARTICLE UR2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UR1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables figurant en annexe V et VI du présent règlement**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU dont la liste figure en annexes V et VI, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt (voir liste et caractéristiques en annexe VI). En outre, les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine naturel ou bâti.
- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

- **Gypse**

Le plan des annexes diverses (pièce n°7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe VII.

- **Les matériaux superficiels argilo marneux**

Le constructeur prend, par ailleurs, toutes les mesures nécessaires pour pallier les conséquences du phénomène de gonflement ou de rétraction des matériaux superficiels argilo-marneux.

- **Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au constructeur de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de prendre toute disposition pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Dans une bande de 10 m de large centrée sur l'axe de ruissellement tel que mentionné au plan, toute nouvelle construction est interdite.

- **Les sites archéologiques.**

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan des sites archéologiques.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UR3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au minimum un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 3 et 5 logements ;
- 7 m si elles desservent 6 logements et plus.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout terrain nu desservi par une voie privée ou publique existante à la date d'approbation du présent PLU est constructible à condition que cette voie présente une largeur minimale de 3,50 m.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujettis à ces règles :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un accès adapté aux besoins et usages qu'il doit supporter.

ARTICLE UR4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales, partout où le réseau d'eaux usées existe.

Si le réseau séparatif n'est pas mis en place, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

a) Eaux usées

- Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

- **Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif**

Le pétitionnaire doit étudier la faisabilité d'un assainissement non collectif respectant les articles 29 et 30 du règlement sanitaire départemental du Val-d'Oise approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 1979, modifié par arrêtés préfectoraux des 25 janvier 1985, 22 janvier 1992, 7 février 1996.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier. Le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter, et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou le réseau hydraulique de surface.

Trois principes favorisant une gestion dite « alternative » des eaux pluviales sont à rechercher et à appliquer :

- limitation des surfaces imperméabilisées,
- stockage par aménagements et ouvrages spécifiques,
- infiltration des eaux pluviales (fossés drainants, noues, épandage ...), partout où le terrain le permet.

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Le stockage doit également favoriser l'utilisation de l'eau (pour l'arrosage notamment).

La possibilité d'infiltration dépend de la nature du terrain. Le pétitionnaire peut donc être amené à étudier la nature de son terrain pour vérifier la solution technique qu'il prévoit.

Dans les zones gypsifères le renvoi des eaux pluviales vers des exutoires créés (de type puisards) présente des risques. Ces risques sont très variables suivant la position l'épaisseur et l'état des différentes couches de terrain.

Le renvoi des eaux pluviales vers des réseaux publics n'est accepté que dans la mesure où les terrains présentent des caractéristiques particulières : zone gypsifère, terrains tourbeux, marno-argileux ou gorgés d'eau, ou contraintes techniques spécifiques.

A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, un ouvrage de régulation est à étudier. Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 5 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s en fonction de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale).

Le pétitionnaire devra fournir les éléments d'information et notes de calcul relatif au rejet des eaux pluviales au service assainissement.

Pour les extensions et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

En cas de contrainte technique forte et/ou d'infiltration impossible, que le pétitionnaire aura justifié auprès du service assainissement, une partie des eaux pluviales peut également être renvoyée vers les réseaux hydrauliques de surface de type caniveaux.

Pour les aires de stationnement imperméabilisées de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ELECTRIQUE, GAZ, CABLE, ETC.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

ARTICLE UR5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1 – REGLE GENERALE

Un terrain doit, pour être constructible, avoir une superficie minimale de 800 m².

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle générale ne s'applique pas :

- en cas de modification, extension ou surélévation de constructions existantes ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie ;
- dans le cas d'unités foncières bâties ne respectant pas la règle générale, des constructions annexes de moins de 20 m² (SHOB) pourront être édifiées à condition que leur longueur n'excède pas 6 m et que leur hauteur (H) n'excède pas 3 m.

ARTICLE UR6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – REGLE GENERALE

MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Des dispositions particulières sont précisées le long des sentes identifiées aux documents graphiques (voir § 4).

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté, jusqu'à la limite des voies privées, des emprises publiques, existantes ou à créer. Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès.

MODALITES DE CALCUL

Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et auvents, les escaliers, les sas d'entrée d'une SHOB inférieure à 5 m², pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, ou des emprises publiques, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

REGLE

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques, existantes ou à créer.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le long des sentes, chemins, ruelles, passages, etc., identifiés au document graphique quelle que soit leur appellation, les constructions pourront être implantées :

- ■ ■ ■ (tireté bleu foncé) A l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.
- ■ ■ ■ (tireté bleu ciel) Avec un retrait obligatoire d'au moins 3 m de la limite de la sente sur les linéaires ainsi identifiés.

En outre, certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des modifications de l'aspect des façades, des extensions ou des surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;
- lorsqu'un élément paysager remarquable au sens de l'annexe V est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- pour les éléments remarquables au sens de l'annexe VI, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.

ARTICLE UR7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives dans le respect des règles de retrait définies ci-dessous.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme.

2 – REGLES DE RETRAIT

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, les auvents ne créant pas de SHOB, les marquises, ainsi que les terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 6 m.

Pour les ouvertures réalisées en sous sol à moins de 0,60 m du sol naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas baies.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe V ou VI, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.
- Les constructions annexes de moins de 20m² (SHOB) pourront être édifiées en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur n'excède pas 6 m, que leur hauteur (H) n'excède pas 3 m et qu'elles ne comportent pas de baie. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2. Cette disposition particulière n'est pas valable sur les limites séparatives bordant la zone N, où les constructions annexes devront respecter la règle générale (recul minimal de 6 m).

ARTICLE UR8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - REGLE GENERALE

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 12 m.

Ces règles s'appliquent non seulement sur le terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, sur chaque terrains issu du plan de division d'un permis de construire valant division prévu à l'article R431.24 du Code de l'Urbanisme.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² (SHOB), dont la hauteur (H) n'excède pas 3 m ;
- pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié en annexe V ou VI, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.

ARTICLE UR9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la surface hors œuvre brute des constructions édifiée au niveau du sol à l'exception des terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, ainsi que des piscines non couvertes enterrées et semi-enterrées.

1 - REGLE GENERALE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UR10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe 1 du présent règlement.
Ces hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

2 - REGLE GENERALE

Pour des constructions avec toitures à pentes :

La hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 7 m par rapport au niveau du terrain naturel et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles (hors sous-sols éventuels).

La hauteur totale (HT) des constructions ne pourra excéder 12 m.

Pour des constructions avec toitures terrasses :

La hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 10 m par rapport au niveau du terrain naturel et devra comporter au maximum un rez-de-chaussée, deux étages (hors sous-sols éventuels).

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes ;

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs dans la limite d'une hauteur (H) maximale de 12 m ;
- dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² (SHOB) édifiées en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, la hauteur (H) est fixée à 3 m.

ARTICLE UR11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sont interdites. La recherche d'un rythme vertical et/ou horizontal pour une intégration dans le tissu environnant sera demandée.

Les matériaux recommandés sont des matériaux naturels : bois, pierre, briques, maçonneries enduites, tuiles et ardoises de teinte couramment utilisée dans la région, verre, fer, acier, fonte, cuivre, zinc, ou béton peint.

Les enduits, les menuiseries extérieures et toute finition en façade devront respecter les teintes et gammes de couleur employées sur Saint-Leu-la-Forêt.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

En cas de travaux sur le bâti existant, les détails architecturaux intéressants ou caractéristiques, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, les modénatures et motifs divers doivent être conservés ou restitués.

En cas de toiture terrasse, la dalle sur rez-de-chaussée doit obligatoirement être plantée ou aménagée en terrasse accessible.

Panneaux solaires, antennes et autres ouvrages techniques

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné et pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

Les cheminées

Les sommets des cheminées ne doivent pas dépasser de plus de **1 m** la hauteur du faîtage, sauf pour respecter la réglementation en vigueur.

Les clôtures

En bordure de rue :

Elles seront composées d'un mur plein de 1,20 m maximum de haut, compté à partir du sol naturel, réalisé avec des matériaux naturels ou matériaux destinés à être enduits, couvert d'un chaperon surmonté éventuellement d'une grille, d'un grillage, ou d'une barrière ajourée. L'ensemble ne doit pas excéder 2 m de haut, hormis pour les portes, portillons et portails, piles et piliers, ou pour respecter une unité de hauteur par rapport à des clôtures existantes sur le même terrain ou sur les terrains voisins.

Les panneaux de tôle sont interdits. Les panneaux opaques et matériaux de toute autre nature, accrochés aux grilles, sont interdits. Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc) ne peuvent être laissés apparents.

En limite séparative :

Les clôtures peuvent être réalisées en maçonnerie enduite. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,50 m.

Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L123.1.5.7° du CU (voir annexe VI)

Ces constructions ou ensembles de constructions doivent être préservés. En cas de modification ou d'extension, elles devront conserver les éléments qui ont prévalu à leur recensement et être en harmonie avec les caractéristiques définies en annexe VI au travers des fiches individualisées.

Les proportions des percements devront être respectées, ainsi que les types et les matériaux des volets. Les matériaux d'une extension devront s'harmoniser avec l'existant.

La réalisation de lucarnes en combles, si elles n'existent pas déjà, pourra être autorisée si elle respecte l'esprit et le rythme de la façade.

Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UR12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

1 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

2 - DISPOSITIONS DIVERSES POUR TOUS LES SECTEURS

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas de travaux sur une construction existante ne comportant qu'un seul logement et sans création de nouveau logement, aucune place ne sera exigée.

En cas de travaux sur une construction existante comportant plusieurs logements et avec création d'au moins un nouveau logement, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement s'applique.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective,

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire à la réalisation d'un projet est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied de constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires ;
- participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues par les articles L 123.1.12 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Ces solutions de remplacement sont admises à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UR13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

▪ **Le traitement des plantations existantes.**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

▪ **Les espaces végétalisés**

Sont considérés comme espaces végétalisés :

- *Les cheminements piétons traités en surfaces perméables*
- *Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm*
- *Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...)*
- *Les aires de stationnement perméables (traitées en procédés type « ever-green », ou stabilisé, etc.)*
- ***Un coefficient permettant de prendre en compte la qualité environnementale des réalisations végétales est appliqué dans le calcul des surfaces végétalisées :***
 - *Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre,*
 - *Coefficient 0,5 : espaces végétalisés sur dalle avec couverture en terre végétale de plus de 60 cm, cheminements piétonniers, toitures végétalisées ou espaces de stationnement traités en surfaces perméables.*

La surface végétalisée doit être au moins égale à 60% de l'unité foncière.

▪ **Plantations**

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **75 m²** d'espace non construit. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer

l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements seront clôturées de haies.

▪ **Sauvegarde des arbres ayant un intérêt paysager (voir annexe V et le plan recensant les arbres remarquables)**

Un certain nombre d'arbres ayant un intérêt paysager ont été identifiés, quelques fois au sein même de propriétés privées. Leur liste figure en annexe V.
Leur coupe est strictement interdite en dehors de raisons sanitaires ou de risques clairement justifiés. Dans ce cas, ces coupes seront soumises à autorisation.
En cas d'obligation de coupe, leur remplacement à l'identique de section 30/35 doit être assuré.

▪ **Les espaces boisés classés**

Le classement en « espace boisé classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions des alinéas 2 et 3 des dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UR14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1 - REGLE GENERALE

Le COS est fixé à 0,45.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de SHON.

En cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme.

Si une partie est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS, ont été partiellement ou totalement utilisés, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Les modalités de calculs sont définies à l'annexe II du présent règlement.

ZONE UI

Caractère de la zone UI

La zone UI désigne la zone d'activités située au Sud-ouest du territoire communal, de part et d'autre du Boulevard Brémont.

Rappels

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du Conseil municipal n°07-06-06- du 5 juillet 2007
- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421.18 et suivants du code de l'Urbanisme
- La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

ARTICLE UI1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions ou installations à usage d’activités agricoles.
- Les établissements commerciaux de détail alimentaire.
- Les constructions à destination d’habitation hormis celles énoncées à l’article UI/2.
- Les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation de la zone.
- Les dépôts à l’air libre de matériaux divers lorsqu’ils ne sont pas liés directement à une activité artisanale établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d’usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu’ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les carrières.
- L’aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes autre que celui destiné à l’accueil des gens du voyage.

ARTICLE UI2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l’article UI1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l’annexe figurant au présent règlement.
- **Les alluvions tourbeuses compressibles et risque de présence d’eau à moins de deux mètres de profondeur**
Dans les terrains alluvionnaires compressibles, repérés sur le plan des annexes diverses (pièce n°7.1), les constructeurs font précéder toute occupation du sol d’une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement. Dans ces mêmes terrains, sont proscrits l’aménagement des sous-sols et l’assainissement individuel.
- **Les matériaux superficiels argilo marneux**
Le constructeur prend, par ailleurs, toutes les mesures nécessaires pour pallier les conséquences du phénomène de gonflement ou de rétraction des matériaux superficiels argilo-marneux.
- **Les sites archéologiques.**
Les constructions peuvent être autorisées ou n’être accordées que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques, dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan des sites archéologiques.

2 - Sous réserve des conditions particulières cumulatives suivantes :

- Les établissements et installations classées ne portant pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportant pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur le site d'une activité autorisée, dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 80 m² par unité foncière.
- Les dépôts d'hydrocarbure compléments des chaufferies, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et qu'ils n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UI 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter au minimum un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

2 – VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur au moins égale à **8 m**. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles et accès créées sur les terrains doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations desservies.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Tout terrain nu desservi par une voie privée ou publique existante à la date d'approbation du présent PLU est constructible à condition que cette voie présente une largeur minimale de 3,50 m.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Ne sont pas assujettis à ces règles :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;

- les équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un accès adapté aux besoins et usages qu'il doit supporter.

ARTICLE UI 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire avec séparation des eaux usées et des eaux pluviales, partout où le réseau d'eaux usées existe.

Si le réseau séparatif n'est pas mis en place, toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

a) Eaux usées

- Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est également nécessaire. L'autorisation de l'État peut fixer des caractéristiques restrictives supplémentaires à celles du règlement communal.

- Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif

Le pétitionnaire doit étudier la faisabilité d'un assainissement non collectif respectant les articles 29 et 30 du règlement sanitaire départemental du Val-d'Oise approuvé par arrêté préfectoral du 29 août 1979, modifié par arrêtés préfectoraux des 25 janvier 1985, 22 janvier 1992, 7 février 1996.

Les installations d'assainissement non collectif doivent être conçues aux frais des bénéficiaires de façon à pouvoir être mises hors circuit et à pouvoir se raccorder sur le réseau public de collecte des eaux usées dès réalisation de ce dernier. Le raccordement devenant alors obligatoire dans un délai de deux ans.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou créés à cet effet, ou à défaut dans les réseaux collectant ces eaux.

Les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Les eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière doivent être gérées autant que possible sur l'unité foncière. Il convient donc de retarder, de limiter, et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou le réseau hydraulique de surface.

Trois principes favorisant une gestion dite « alternative » des eaux pluviales sont à rechercher et à appliquer :

- limitation des surfaces imperméabilisées,
- stockage par aménagements et ouvrages spécifiques,
- infiltration des eaux pluviales (fossés drainants, noues, épandage ...), partout où le terrain le permet.

Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Le stockage doit également favoriser l'utilisation de l'eau (pour l'arrosage notamment).

La possibilité d'infiltration dépend de la nature du terrain. Le pétitionnaire peut donc être amené à étudier la nature de son terrain pour vérifier la solution technique qu'il prévoit.

Dans les zones gypsifères le renvoi des eaux pluviales vers des exutoires créés (de type puisards) présente des risques. Ces risques sont très variables suivant la position l'épaisseur et l'état des différentes couches de terrain.

Le renvoi des eaux pluviales vers des réseaux publics n'est accepté que dans la mesure où les terrains présentent des caractéristiques particulières : zone gypsifère, terrains tourbeux, marno-argileux ou gorgés d'eau, ou contraintes techniques spécifiques.

A défaut de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, un ouvrage de régulation est à étudier. Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte sera régulé à 5 l/s/ha (bases de calcul : surface totale urbanisable - minimum de 5 l/s en fonction de la faisabilité technique des régulations - respect de la régulation indiquée pour les pluies d'occurrence décennale).

Le pétitionnaire devra fournir les éléments d'information et notes de calcul relatif au rejet des eaux pluviales au service assainissement.

Pour les extensions et changements d'affectation, il est exigé au minimum de ne pas aggraver la situation antérieure (en calculant les surfaces imperméables renvoyées directement vers le réseau).

En cas de contrainte technique forte et/ou d'infiltration impossible, que le pétitionnaire aura justifié auprès du service assainissement, une partie des eaux pluviales peut également être renvoyée vers les réseaux hydrauliques de surface de type caniveaux.

Pour les aires de stationnement imperméabilisées de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé, en plus de la rétention.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que des eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière.

3 - AUTRES RESEAUX (DISTRIBUTION ELECTRIQUE, GAZ, CABLE, ETC.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Les réservations pour les coffrets d'électricité et de gaz, pour l'éclairage public et les réseaux de télécommunication, doivent être prévues dans les façades ou intégrées aux clôtures.

ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UI6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 – REGLE GENERALE

MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques ou ferroviaires et des voies existantes ou à créer ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Des dispositions particulières sont précisées le long des sentes identifiées aux documents graphiques (voir § 4).

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté, jusqu'en limite des emprises publiques ou ferroviaires, ainsi qu'en limite des voies privées, existantes ou à créer.

MODALITES DE CALCUL

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches.

Par ailleurs, les fondations et sous sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

REGLE

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de l'alignement des voies publiques, de la limite d'emprise des voies privées, des emprises publiques ou ferroviaires, existantes ou à créer.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des modifications de l'aspect des façades, des extensions ou des surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes ;
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Le long de la voie ferrée, les constructions nouvelles ne pourront être implantées à moins de 15 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.
- Dans les Zones non ædificandi identifiées aux documents graphiques : toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers. Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- dans les marges de recul situées le long de l'A115, toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement

ARTICLE UI7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites séparatives du terrain. En cas d'implantation en limite séparative, les constructions ne devront pas comporter de baie.

A défaut d'implantation sur ces limites, les règles de retrait par rapport à celles-ci s'appliquent

2 – REGLES DE RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches, auvents et débords de toiture.

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 6 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 m, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Pour les ouvertures réalisées en sous sol à moins de 0,60 m du sol naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Si une limite séparative d'un terrain coïncide avec la limite séparant la zone UI de la zone UB, la largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 6 m.

ARTICLE UI8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - REGLE GENERALE

Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à 6 m.

Cette distance peut être réduite à 2 m lorsque l'une des façades ne comporte pas de baies.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UI9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la surface hors œuvre brute des constructions édifiée au niveau du sol.

1 - REGLE GENERALE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80 % de la superficie totale du terrain.

2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif, d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UI10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - DEFINITION

La définition des hauteurs indiquées figure en annexe 1 du présent règlement.
Ces hauteurs réglementaires indiquées ci-après doivent être respectées en tout point des constructions.

2 - REGLE GENERALE

La hauteur totale (HT) des constructions ne doit pas excéder 15 m par rapport au niveau du terrain naturel (voir annexe I).

Les installations techniques spécifiques, les machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, pylônes, supports de lignes électriques ou antennes doivent respecter le gabarit de hauteur. Ces règles ne s'appliquent pas pour les cheminées.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes ;

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sont interdites.

Les matériaux recommandés sont des matériaux naturels : bois, pierre, briques, maçonneries enduites, tuiles et ardoises de teinte couramment utilisée dans la région, verre, fer, acier, fonte, cuivre, zinc, ou béton peint.

Les enduits, les menuiseries extérieures et toute finition en façade devront respecter les teintes et gammes de couleur employées sur Saint-Leu-la-Forêt.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

Panneaux solaires, antennes et autres ouvrages techniques

Les panneaux solaires seront installés de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public.

Les antennes, paraboles, appareils d'air conditionné doivent être regroupés en un seul point, être dissimulés dans le jardin par des plantations et ne pas être visibles du domaine public. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,50 m, comptée à partir du sol naturel.

Les clôtures peuvent être réalisées en maçonnerie enduite, mais les clôtures d'aspect plaques de béton préfabriquées sont interdites en bordure de voie.

Dispositions particulières

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UI 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

1 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

2 - DISPOSITIONS DIVERSES

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas de travaux sur une construction existante ne comportant qu'un seul logement et sans création de nouveau logement, aucune place ne sera exigée.

En cas de travaux sur une construction existante comportant plusieurs logements et avec création d'au moins un nouveau logement, le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement s'applique.

Lorsqu'une opération comporte plusieurs destinations, le nombre d'emplacements de stationnement doit correspondre à la somme des résultats issus du mode de calcul propre à chacune des destinations et appliqué à leur SHON respective.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire à la réalisation d'un projet est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur ne peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, qu'à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions prévues par les articles L 123.1.12 et L. 332-7-1 du code de l'urbanisme.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

ARTICLE UI13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le traitement des plantations existantes.

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

Les espaces libres

20 % au moins des espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé et paysager distinct des aires de stationnement et des terrasses.

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par **100 m²** d'espace non construit. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.

Les espaces libres seront aménagés sensiblement au niveau de la surface de nivellement du terrain en évitant tout remblaiement de terrain.

Parcs de stationnement et leurs accès

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés. Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements seront clôturées de haies.

Aménagement particulier des marges de recul identifiées aux documents graphiques

Cette marge de recul doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non construit.

Les marges d'une largeur de 6 m en limite séparant la zone UI de la zone UB doivent recevoir un aménagement paysager sous forme d'écran végétal (arbre de haute tige, plantes d'agrément, pelouses). Cette marge doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² d'espace non construit.

2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions des alinéas 2 et 3 des dispositions générales ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UI14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

ZONE AU

Caractère de la zone AU

Les deux zones AU 1 et 2 concernent pour la première, les secteurs non urbanisés du Bois d'Aguère et pour la seconde, une partie de l'emprise de l'ex 5^{ème} avenue.

Elles sont destinées à accueillir une urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent portant indépendamment sur chacune d'entre elle, après modification du PLU pour définir des règles de constructions cohérentes et adaptées aux projets validés par la commune.

Rappels

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du conseil municipal n°07-06-06 du 5 juillet 2007
- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 421.1 et suivants du code de l'urbanisme
- La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement.

Section I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Toute construction ou installation qui peut compromettre l'aménagement futur de la zone.
- Toute construction nouvelle sans adaptation du PLU par une procédure adaptée, telle une modification du PLU.

ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture de la zone à l'urbanisation et la définition de règles d'urbanisme dans la zone sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU.

Section II – Conditions de l’occupation du sol

ARTICLE AU3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel de la zone, et doivent en particulier comporter des éléments de paysagement adaptés.

ARTICLE AU4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'extension des réseaux existants ou la création de nouveaux réseaux sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- les besoins créés par les seuls constructions existantes ou aménagements autorisés à l'article 1 ;
- le raccordement des zones urbaines voisines quand les contraintes techniques l'imposent ;
- la modernisation ou la réparation des réseaux existants, quand elle est imposée par des nécessités techniques.

Electricité - Téléphone

Lorsque des contraintes techniques l'imposent, le passage de lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunications peuvent traverser la zone N. Ces travaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - REGLE GENERALE

Lorsque aucun recul n'est indiqué au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à au moins 2,50 m de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées, des emprises publiques, existantes ou à créer.

Le long de l'A115, toute construction devra être implantée à au moins 100 m des emprises de la voie.

2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des modifications de l'aspect des façades, des extensions ou des surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;

ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Les constructions pourront être implantées sur 1 limite ou en retrait des limites. En cas d'implantation en limite, les constructions ne pourront pas comporter de baie. A défaut d'implantation en limite, les règles de retrait s'appliquent.

2 – REGLES DE RETRAIT

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcon compris au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, les auvents ne créant pas de SHOB, les marquises, ainsi que les terrasses et escaliers situés à une hauteur inférieure à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Le retrait est au moins égal à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites avec un minimum de 4 m.

Pour les façades de constructions comportant des baies situées uniquement en rez-de-chaussée, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher, cette largeur (L) doit être au moins égale à 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 1,90 m, si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baie, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Pour les ouvertures réalisées en sous sol à moins de 0,60 m du sol naturel, les dispositions relatives aux façades sans baie s'appliquent.

3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de baie ;
- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait ;

ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE AU12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

Sans objet.

ARTICLE AU13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE OU FORESTIERE

ZONE N

Caractère de la zone N

La zone N concerne les zones naturelles qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages ou des boisements inscrits dans le massif forestier.

Rappels

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- L'édification des clôtures et les démolitions, conformément à la délibération du Conseil municipal n°07-06-06-du 5 juillet 2007
- Les installations et travaux divers conformément aux articles R421.1 et suivants du code de l'Urbanisme
- La reconstruction à l'identique conformément aux dispositions générales du présent règlement.
- Les coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans ces espaces boisés classés.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions ou installations à destination d'habitation, d'artisanat et d'activités industrielles.
- L'implantation de nouvelles installations classées.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité artisanale établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées non conforme aux dispositions du présent règlement.
- **Dans les espaces boisés classés**, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.
Les défrichements en espaces boisés non classés, mais portant sur des massifs supérieurs à un hectare, sont soumis à autorisation préalable.

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

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article N1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des constructions contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral au titre des voies bruyantes, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.
- **Gypse**
Le plan des annexes diverses (pièce n°7.1) matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées en se référant aux dispositions de la notice jointe en annexe VII.
- **Les matériaux superficiels argilo marneux**
Le constructeur prend, par ailleurs, toutes les mesures nécessaires pour pallier les conséquences du phénomène de gonflement ou de rétraction des matériaux superficiels argilo-marneux.
- **Les axes de ruissellement temporaire lors d'orages**
Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage, les axes d'écoulement pluvial. Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En

conséquence, il importe au constructeur de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de prendre toute disposition pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent pas les inonder.

▪ **Les sites archéologiques.**

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans le plan des sites archéologiques.

2 - Sous réserve des conditions particulières cumulatives suivantes :

- Les carrières souterraines pour l'exploitation du gypse qualifié de projet d'intérêt général (PIG) et soumise à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'installation, l'extension, le réaménagement et la réhabilitation d'équipements sportifs de plein air et les constructions qui y sont liées dans la mesure où ils respectent l'harmonie générale des lieux et ne dépassent pas 10% de la superficie totale du terrain.
- La réhabilitation des constructions existantes dans la limite de leur SHON.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et les abris de jardin, dont la SHON est inférieure à **20 m²**.
- Les ouvrages nécessaires à l'aménagement des promenades, à l'entretien des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste.
- L'installation de constructions provisoires ne peut être autorisée que temporairement pendant la durée d'un chantier.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel de la zone, et doivent en particulier comporter des éléments de paysage adaptés.

ARTICLE N4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

L'extension des réseaux existants ou la création de nouveaux réseaux sont interdits, sauf dans les cas suivants :

- les besoins créés par les seuls constructions existantes ou aménagements autorisés à l'article 2 ;
- le raccordement des zones urbaines voisines quand les contraintes techniques l'imposent ;
- la modernisation ou la réparation des réseaux existants, quand elle est imposée par des nécessités techniques.

Electricité - Téléphone

Lorsque des contraintes techniques l'imposent, le passage de lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunications peuvent traverser la zone N. Ces travaux doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport à l'alignement des voies publiques. ou à la limite d'emprise des voies privées, ou aux limites des emprises publiques, existantes ou à créer.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Zone non ædificandi - Toutes occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt général, liés à la voirie et aux réseaux divers.
Sont également autorisées les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ou leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
Sont exclues du bénéfice de cette disposition, les constructions ayant une surface de plancher hors oeuvre nette inférieure à 60 m².
- Première marge de recul - Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation y sont interdites. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes ou à leur reconstruction en cas de sinistre sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et que la construction ait une surface de plancher hors œuvre nette au moins égale à 60 m².

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 m des limites séparatives.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la surface hors œuvre brute des constructions édifiée au niveau du sol.

REGLE GENERALE

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur réglementaire indiquée ci-après devra être respectée en tout point des constructions.

La hauteur (H) des constructions ne doit pas excéder 3 m par rapport au niveau du terrain naturel (voir annexe I).

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux naturels : bois, pierre, briques pleines, maçonneries enduites, tuiles et ardoises de teintes couramment utilisées dans la région, verre, fer, acier, fonte, cuivre, zinc, ou béton peint.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques béton préfabriquées, etc.) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ou des clôtures.

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION DE STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire à la réalisation d'un projet est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- **Le traitement des plantations existantes.**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies au présent article.

- **Les espaces boisés classés**

Le classement en « espace boisé classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. (Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE I

Définitions

DESIGNATION
Zonage : zonage, zone, secteur, zones urbaines, zones naturelles, zones d'activités
Occupation du sol : affouillement de sol, exhaussement de sol, groupe d'habitations, installation classée, lotissement
Voirie : voie publique, voie privée, voie en impasse, zone non ædificandi, emprise et plate-forme d'une voie
Terrain : parcelle, terrain ou unité foncière, superficie du terrain, superficie du terrain déterminant les droits à construire, terrain situé dans deux zones urbaines, terrains non issus d'une division, division de terrains bâtis, largeur e façade, terrain desservi à chacune de ses extrémités par une voie en état de viabilité, voirie et réseaux divers (VRD)
Implantation, forme et volume des constructions : construction existant, implantation des constructions par rapport aux voies, limites séparatives, marges d'isolement, modification, extension ou surélévation de construction, groupes de constructions, annexe, ouvertures et vues directes ou vues droites
Hauteur : hauteur (H), hauteur totale (HT), terrain naturel
Coefficient d'occupation du sol (COS) : COS, COS résiduel, coefficient volumétrique, surface de plancher hors œuvre nette (SHON)
Divers : adaptations mineures, déclaration d'utilité publique (DUP, dérogation, mise en demeure d'acquérir, zone d'aménagement différé (ZAD), droit de préemption urbain (DPU), servitudes d'utilité publique, zone d'aménagement concerté (ZAC)

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UB, UC, N, ...).

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

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UB, UC, N, ...).

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UBa, secteur dans lequel l'emprise au sol des constructions sera différente de celle de la zone UBb).

ZONES URBAINES

Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : U0, U1, U2...).

Elles comportent notamment les zones industrielles :

Ce sont des zones susceptibles de recevoir des établissements industriels, commerciaux, des entreprises ou des bureaux. Elles sont désignées par le sigle UI.

ZONES A URBANISER

Elles sont constituées de terrains non équipés en voirie et réseaux divers. Les zones urbanisables à plus ou moins longue échéance qui appellent un aménagement d'ensemble. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre AU.

ZONES NATURELLES

Elles sont constituées de terrains non équipés en voirie et réseaux divers. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre A ou N.

On distingue :

- Les zones à protéger en raison de leurs richesses économiques agricoles ou du sous-sol (A).
- Les zones à protéger en raison de la qualité des sites ou de la présence de risques ou de nuisances qui rendent les terrains inconstructibles (N).

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

GROUPE D'HABITATIONS

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, ...

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de constructions.

Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction du nombre de terrains issus de la division, de la création de voies et d'équipements communs et de la localisation de l'opération, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.

Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

VOIE PUBLIQUE

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

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

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

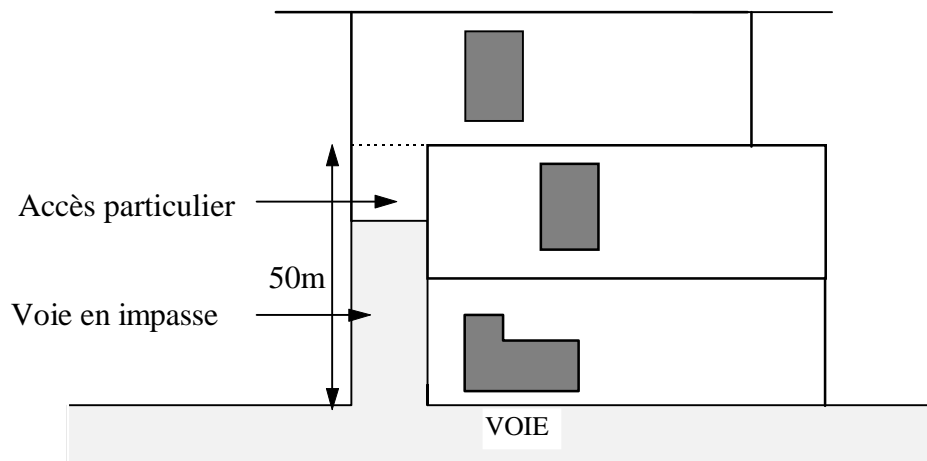
Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

VOIE EN IMPASSE

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

La longueur des voies en impasse et des accès communs peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

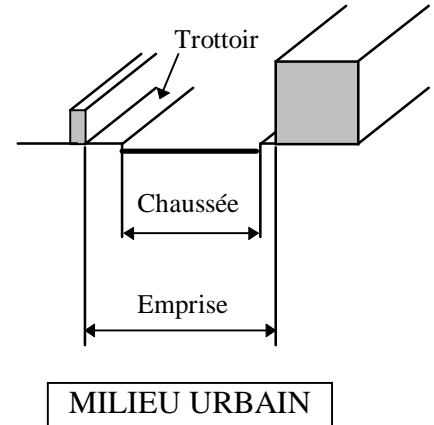
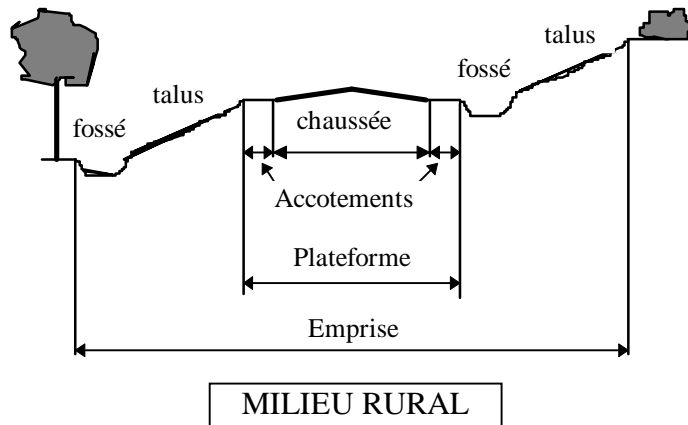


ZONE NON AEDIFICANDI

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

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



TERRAIN

Il convient de distinguer :

PARCELLE

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

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN** constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie, la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

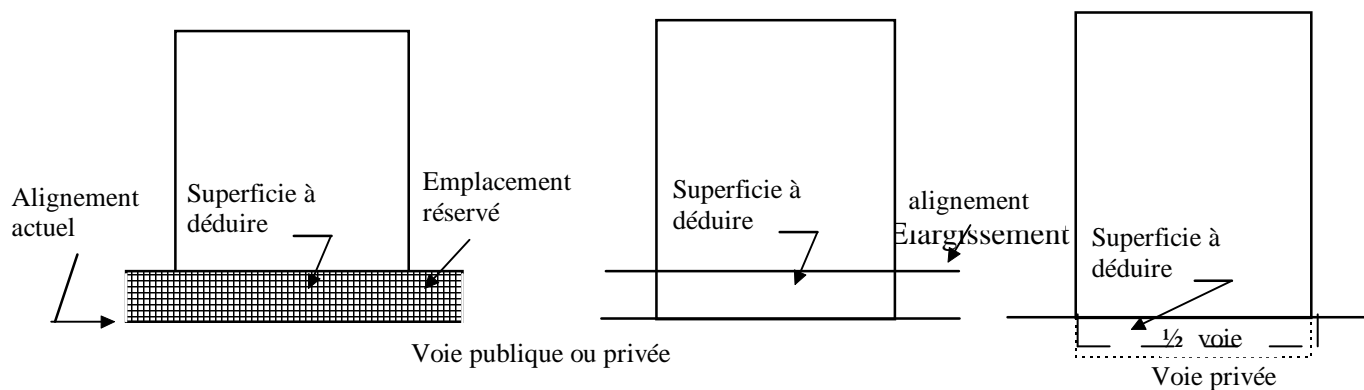
Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
- dans un élargissement prévu au PLU ;
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

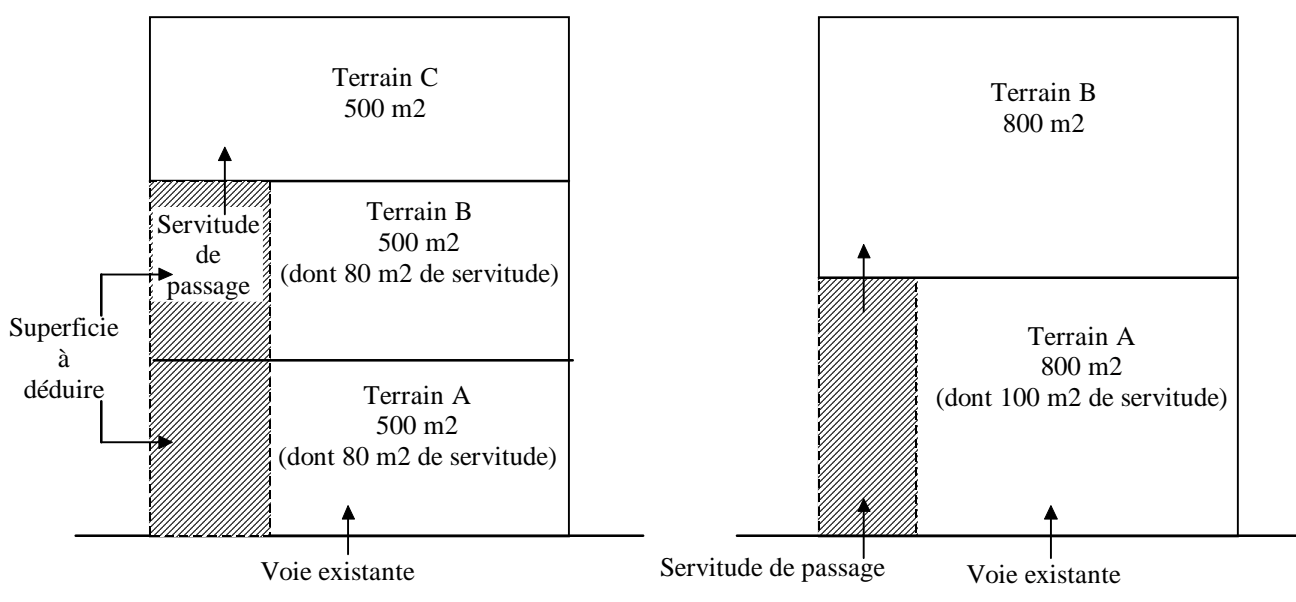
Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Les normes de superficie sont fixées dans le règlement pour chaque zone. Dans le cas où une unité foncière est située dans plusieurs zones du PLU, chaque partie est soumise individuellement aux règles de la zone correspondante.

SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La partie d'un terrain destinée à être incorporée dans le domaine public routier est déduite pour l'application de l'article 5 des règlements de zone (articles R. 123.10 et R 332.15 du code de l'urbanisme). Il en est de même de la partie constituant une voie privée.



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

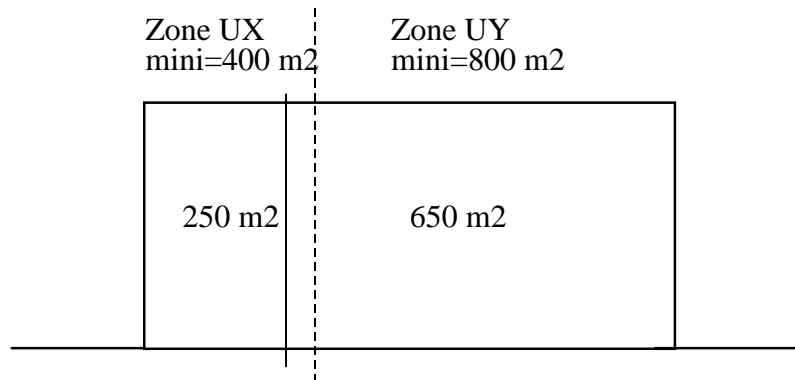
La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

TERRAIN SITUE DANS DEUX ZONES URBAINES



Une unité foncière de 900 m² se trouve en partie en zone UX (250 m²) et en zone UY (650 m²)

La partie UX est normalement inconstructible si le P.L.U. exige dans cette zone un minimum de 400 m².

La partie UY est également inconstructible s'il y faut un minimum de 800 m².

L'ensemble (900 m²) peut être constructible si les articles UX 5 et UY 5 prévoient que les caractéristiques minimales retenues sont celles de la zone dans laquelle se situe la plus grande partie du terrain (dans le cas présent UY: minimum 800 m²).

TERRAINS NON ISSUS D'UNE DIVISION

Les règles de superficie et de dimensions minimales de terrains s'appliquent, d'une façon générale, à toute unité foncière telle qu'elle existe à la date à laquelle l'autorité compétente se prononce sur sa constructibilité (certificat d'urbanisme) ou sur la réalisation d'un projet (permis de construire, permis d'aménager, etc.).

Toutefois, pour tenir compte de l'existence dans le tissu urbain de quelques petites parcelles, des règles particulières sont dans certains cas prévues pour les terrains préexistants au plan local d'urbanisme, c'est-à-dire n'étant pas issus de la division d'une propriété foncière.

On doit entendre par division d'une propriété foncière, toute division en propriété ou en jouissance, résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location.

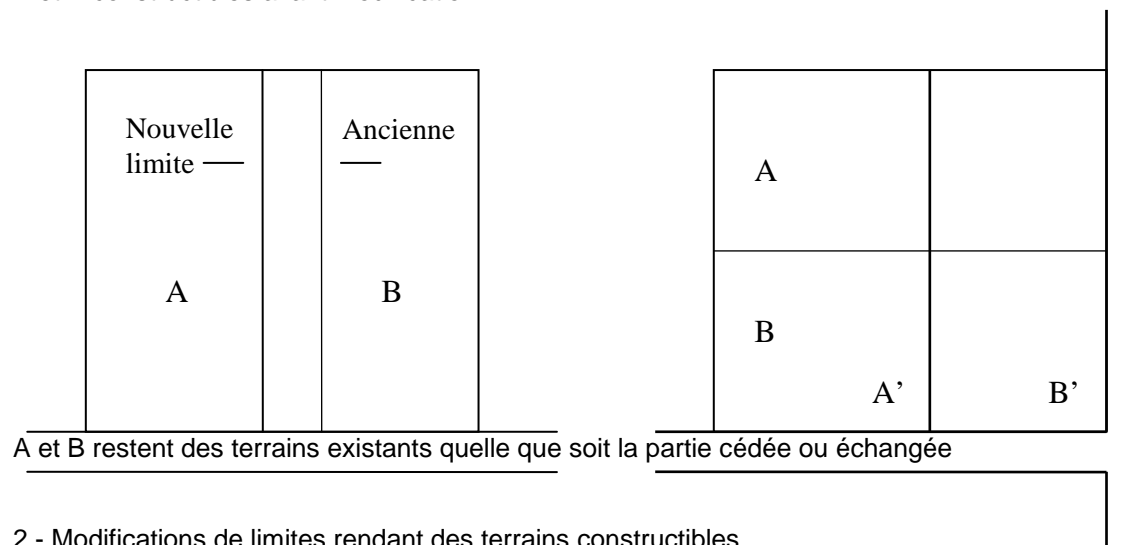
Seuls peuvent bénéficier des dispositions plus favorables les terrains ne résultant pas de la division d'une plus grande unité foncière depuis que le P.L.U. est devenu opposable aux tiers dans le secteur concerné (la date figure dans le règlement de la zone).

Ne sont pas considérés comme issus d'une division pour l'application de l'article 5 du PLU :

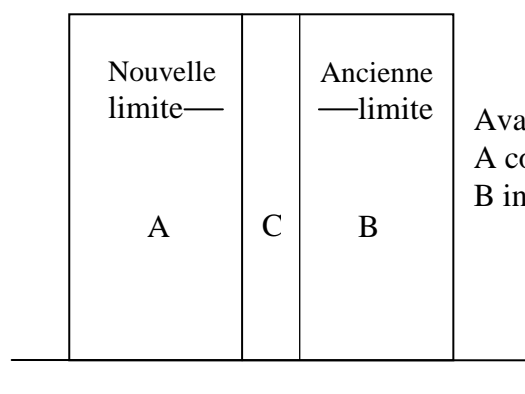
- les terrains dont une partie a été détachée par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par le juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- les terrains dont une partie est cédée gratuitement à une collectivité publique ;
- les terrains dont les modifications de limites ou échanges entre propriétaires voisins n'ont pas conduit à augmenter le nombre de terrains constructibles. Si l'opération a conduit à augmenter le nombre de terrains constructibles, seuls sont considérés comme existants ceux dont la superficie détenue par un même propriétaire n'a pas été réduite de plus de 10 %.
- les terrains résultant de la division d'une unité foncière située sur plusieurs zones du plan local d'urbanisme, si la division s'est effectuée dans une zone voisine.

1 - Modifications de limites sans augmentation du nombre de terrains constructibles

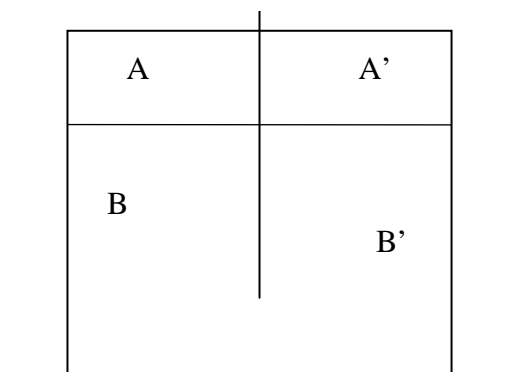
A et B constructibles avant modification



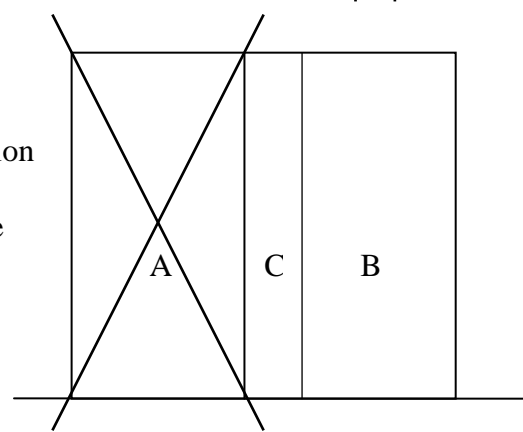
2 - Modifications de limites rendant des terrains constructibles



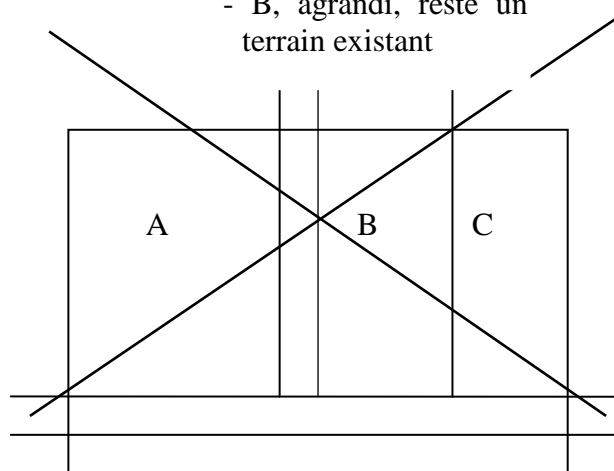
- A n'est pas considéré comme divisé car $c < 10\%$ de A.
- B, agrandi, reste un terrain existant



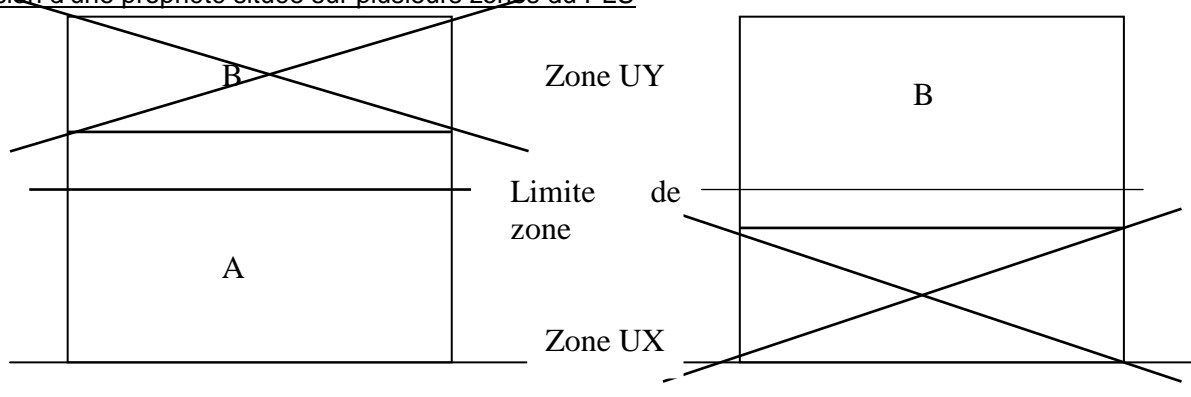
- A' et B' ne sont pas issus d'une division car leur superficie respective après échange n'est pas réduite de plus de 10%.



- A est considéré comme divisé car $C > 10\%$ de A
- B, agrandi, reste un terrain existant



3 - Division d'une propriété située sur plusieurs zones du PLU



- A n'est pas considéré comme divisé pour sa partie situé en zone UX car sa superficie dans cette zone n'est pas réduite.
- B est issu d'une division.

- A est issu d'une division car sa superficie en zone UX est réduite.
- B n'est pas issu d'une division.

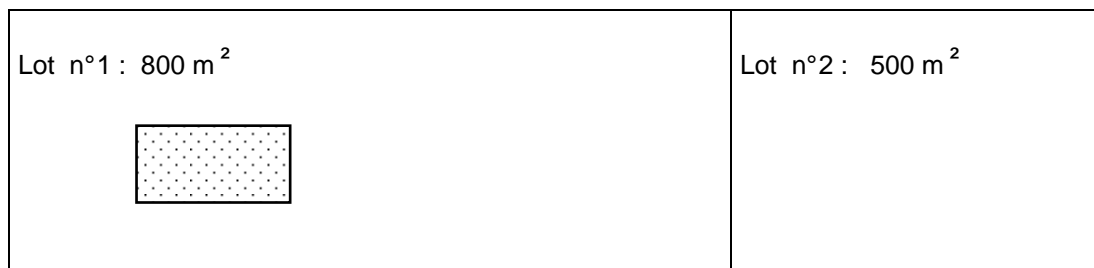
DIVISION DE TERRAINS BÂTIS

Application de l'article 5 du règlement de P.L.U. :

Exemple d'une zone où la superficie minimale pour un lot créé est de 800 m² (zone UR)

POUR UN TERRAIN DE 1 300 m² BÂTI :

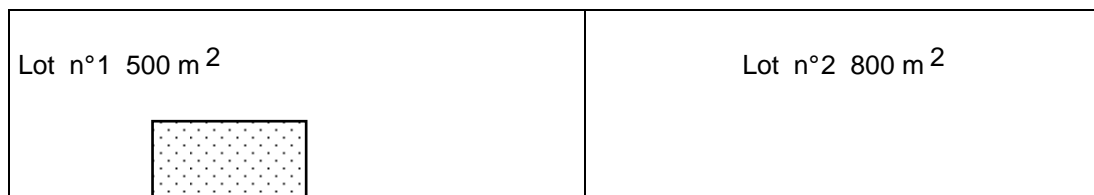
1er exemple de division :



Le lot n°1 est reconstructible

Le lot n°2 est inconstructible car le terrain est inférieur à 800 m².

2ème exemple de division :

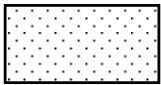
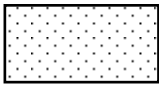


Le lot n°1 n'est pas reconstructible en cas de démolition de la construction existante.

Le lot n°2, malgré ses 800 m² de terrain, est inconstructible car une partie de la superficie minimale utilisée par la maison n°1 doit être décomptée : $800 \text{ m}^2 - 300 \text{ m}^2 = 500 \text{ m}^2$

POUR UN TERRAIN DE 2 200 M² BÂTI :

1^{er} exemple de division

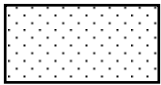
Lot n°1 600 m ² 	Lot n°2 600 m ² 	Lot n°3 1000 m ²
--	--	--------------------------------

Les lots n°1 et 2 ne sont pas reconstruisibles car inférieurs à 800 m².

Le lot n°3, malgré ses 1 000 m² de terrain; est inconstructible car une partie des superficies minimales utilisées par les maisons n°1 et 2 doit être décomptée :

$$1\,000\text{ m}^2 - 200\text{ m}^2 - 200\text{ m}^2 = 600\text{ m}^2$$

2^{ème} exemple de division

Lot n°1 600 m ² 	Lot n°2 800 m ²	Lot n°3 800 m ²
--	-------------------------------	-------------------------------

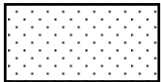
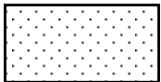
Le lot n°1 n'est pas reconstruisible car inférieur à 800 m².

Les lots n°2 et 3, malgré leurs 800 m² de terrain, sont inconstructibles car une partie de la superficie minimale utilisée par la maison n°1 doit être décomptée $(800 + 800)\text{ m}^2 - 200\text{ m}^2 = 1\,400\text{ m}^2$.

Il est toutefois possible, sur demande du pétitionnaire, de reporter la totalité de la surface utilisée par le lot n°1 sur un seul des autres lots (par exemple le lot n°2).

Dans ce cas, le lot n°2 est inconstructible $(800\text{ m}^2 - 200\text{ m}^2 = 600\text{ m}^2)$, mais le lot n°3 est constructible.

POUR UN TERRAIN DE 2 400 m² BÂTI

<p>Lot n°1 600 m²</p> 	<p>Lot n°2 1 000 m²</p> 	<p>Lot n°3 800 m²</p>
--	--	--------------------------------------

Le lot n°1 n'est pas constructible car inférieur à 800 m²

Le lot n°2 est reconstructible

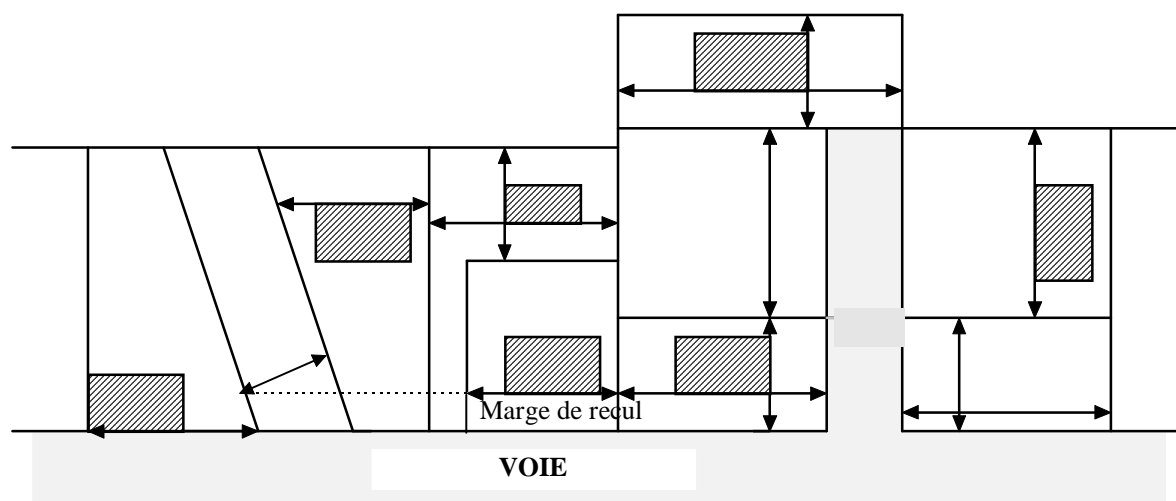
Le lot n°3 est juste constructible avec ses 800 m² car les superficies minimales utilisées par les maisons n°1 et 2 ($800 \text{ m}^2 \times 2 = 1\,600 \text{ m}^2$) sont égales aux superficies de leurs terrains ($600 \text{ m}^2 + 1\,000 \text{ m}^2 = 1\,600 \text{ m}^2$).

LARGEUR DE FACADE

La largeur de façade est la largeur d'un terrain dans sa partie où peut être implantée une construction respectant la marge de recul réglementaire par rapport aux voies publiques ou privées.

Elle se mesure en général parallèlement à la voie qui dessert le terrain. En cas de configuration particulière de ce dernier, ne permettant pas d'implanter la façade de la construction parallèlement à la voie de desserte, on la mesure dans le prolongement de la façade de la construction existante ou projetée.

La largeur de façade peut, par ailleurs, se mesurer dans le sens le plus favorable à l'angle de deux voies ou lorsque le terrain ne dispose pas d'une façade sur rue.



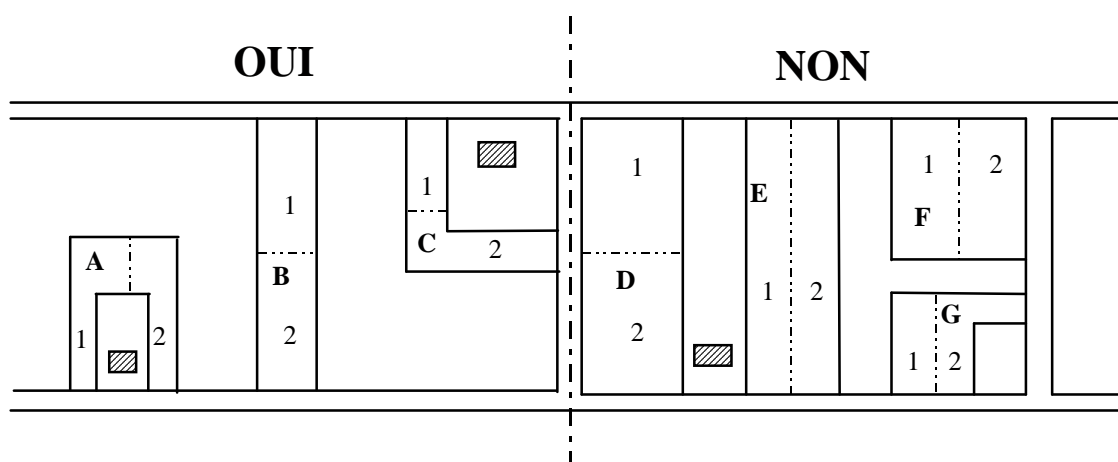
TERRAIN DESSERVI A CHACUNE DE SES EXTREMITES PAR UNE VOIE EN ETAT DE VIABILITE.

Des règles de division moins contraignantes peuvent être appliquées à ces terrains provenant souvent d'un parcellaire en lanières, afin de permettre la construction sur chaque façade en évitant ainsi des "dents creuses" dans le tissu urbain.

Pour en bénéficier, un terrain doit strictement répondre aux critères suivants :

- 1) comporter deux extrémités distinctes donnant chacune sur une voie existante
- 2) ne pas comporter de ligne divisoire ayant pour origine l'une des voies
- 3) être desservi par des voies possédant toute la viabilité à la date de la demande
- 4) ne pas être issu d'une division

Ci-dessous quelques cas d'application de cette règle :

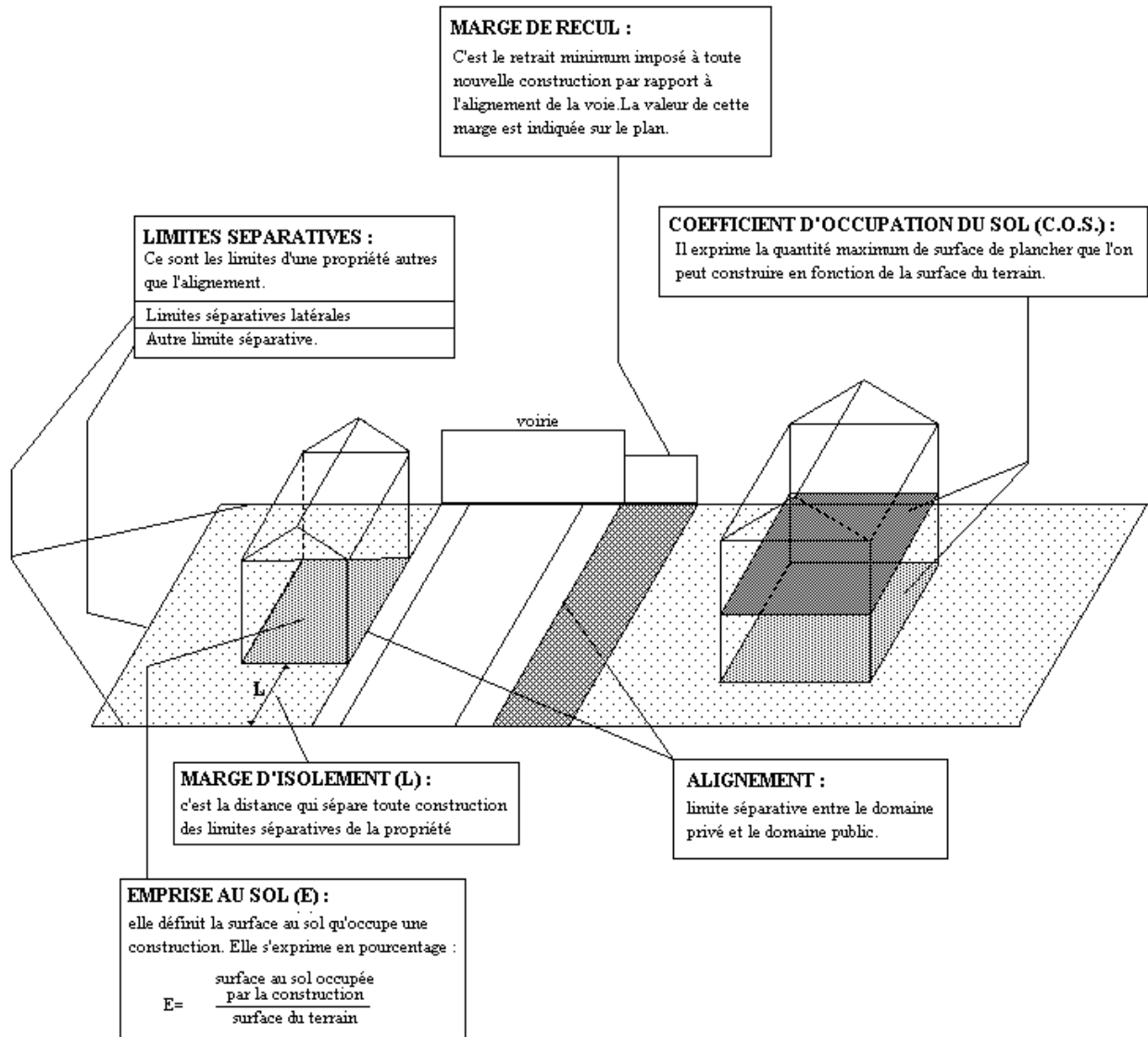


VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte-tenu de leur importance et de leur destination.

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan d'occupation des sols ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (certificat d'urbanisme, lotissement, AFU autorisées, permis valant division, etc.).

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du construction, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

LIMITES SEPARATIVES

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

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

Exemples: Les limites latérales figurent en gras.

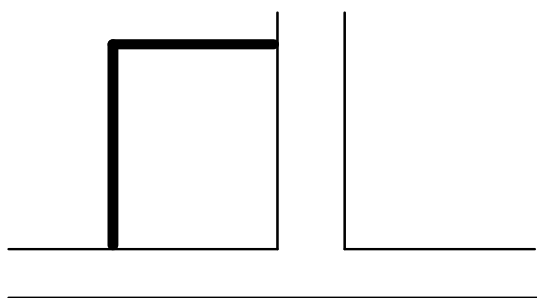


Fig 1

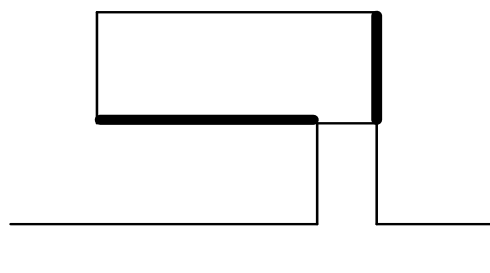


Fig 2

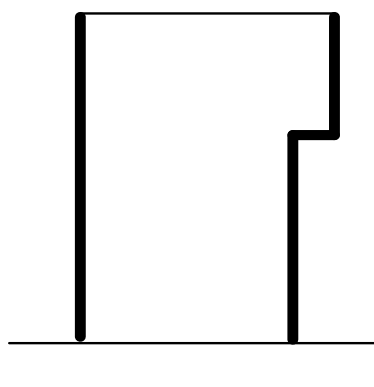


Fig 3

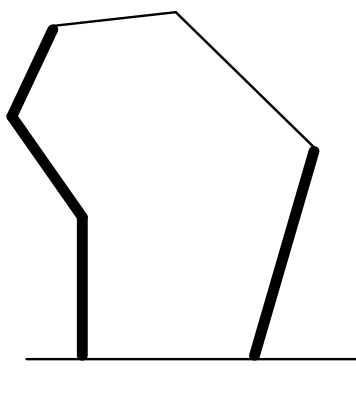


Fig 4

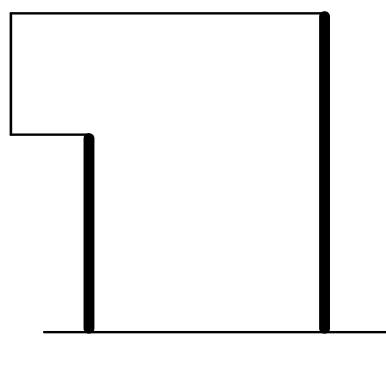


Fig 5

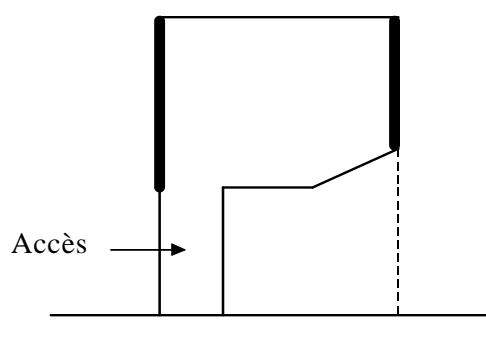


Fig 6

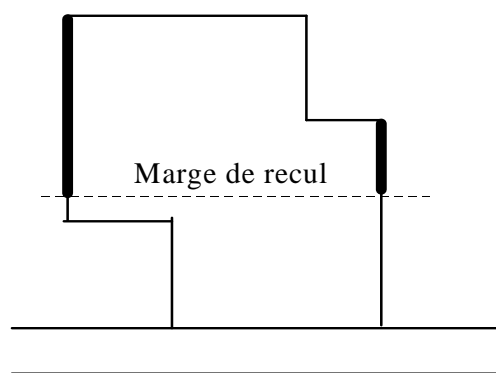


Fig 7

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

a) - Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

b) - Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles.

Ne sont pas prises en compte les baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce, ainsi que les jours de souffrance à châssis fixe et verre translucide.

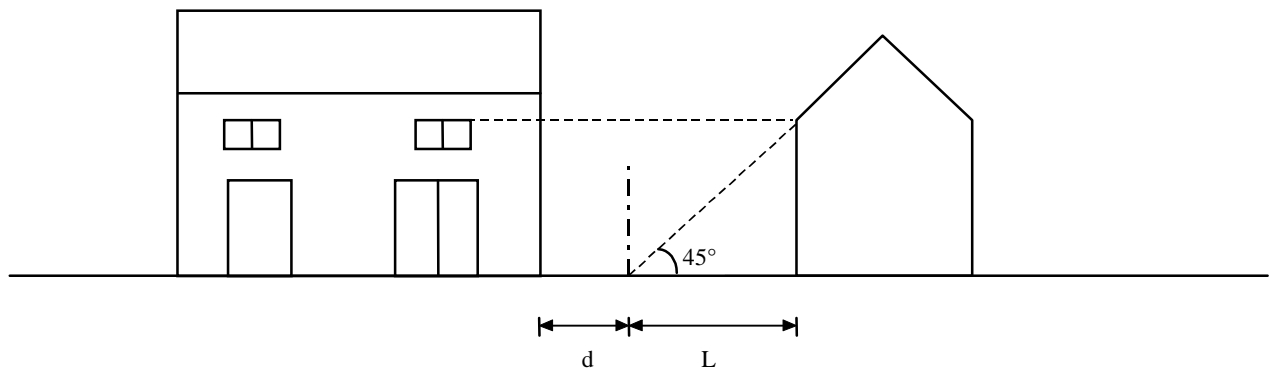
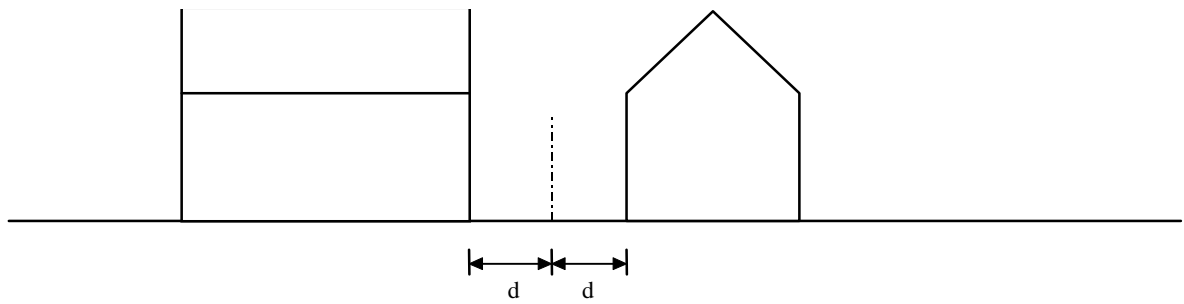
c) - Niveau du terrain naturel

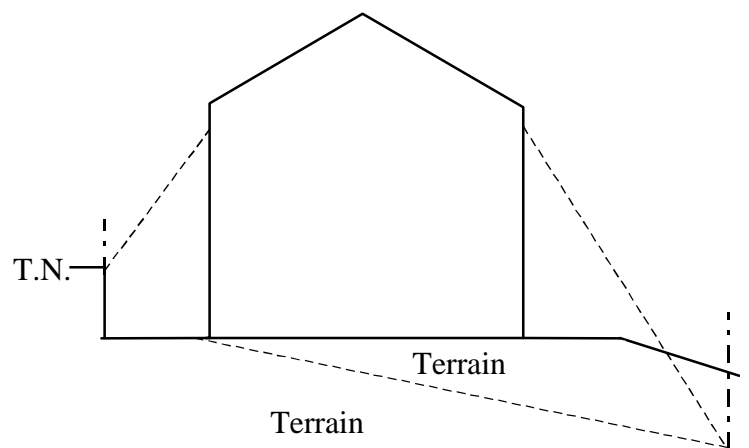
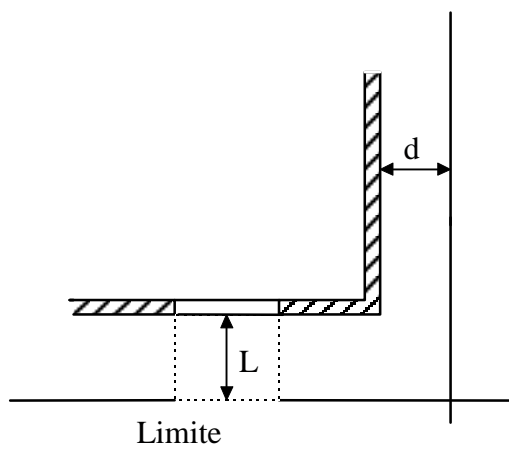
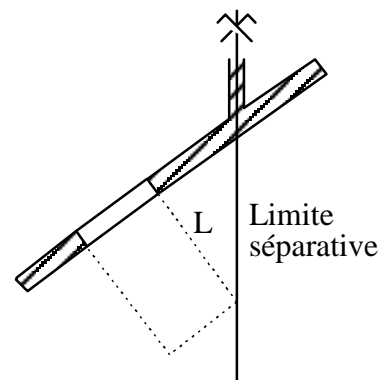
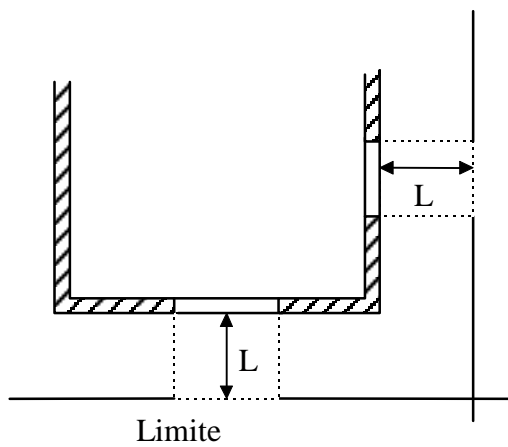
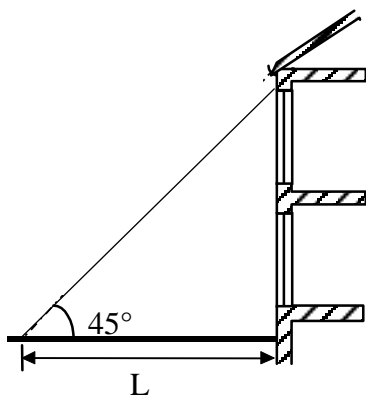
En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

d) - Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former "écran" et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

Marges d'isolement





MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de constructions existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces constructions, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble démoli ou détruit après sinistre, depuis plus de 10 ans ;
- de conforter un construction vétuste ou construit en matériaux légers ;
- d'augmenter de plus de 50 % la surface hors œuvre brute (SHOB) existante ;
- d'augmenter de plus de 50 % l'emprise au sol existante.

GROUPES DE CONSTRUCTIONS

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les constructions déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

ANNEXE ou construction annexe

Est considéré comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après :

- une construction non affectée à l'usage principal (habitation, activité, etc.) mais réservée plutôt à usage de garage, d'abri de jardin, de remise à bois, etc. ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

BAIE OU OUVERTURE...

Types d'ouvertures constituant des baies au sens du présent règlement (articles 6,7,8, etc) :

- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les balcons,
- les loggias,
- les terrasses,
- les lucarnes.

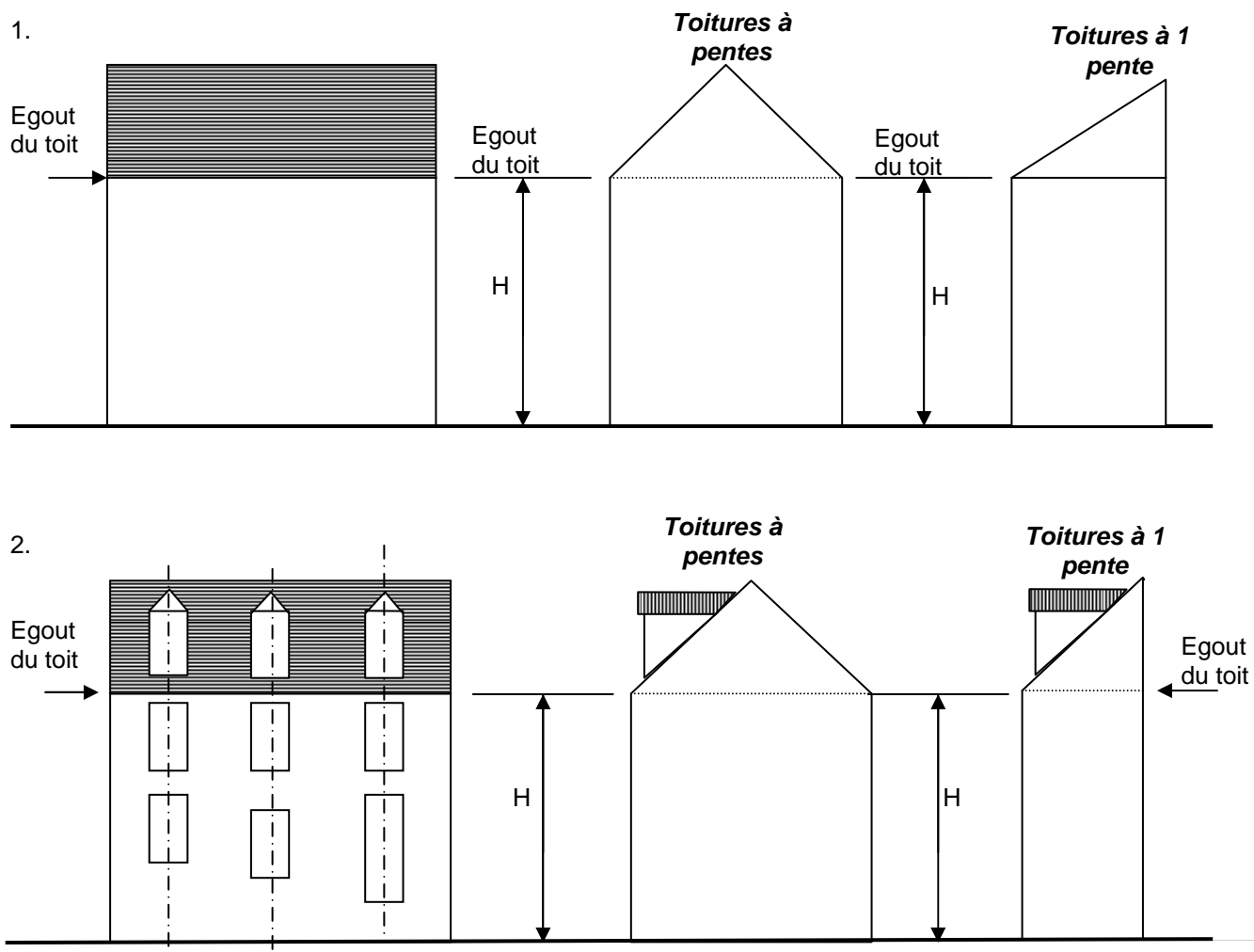
Les ouvertures ne constituant pas des baies au sens du présent règlement (articles 6,7, 8, etc.)

- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée ;
- les portes d'entrée pleines ;
- les châssis de toits fixes et à verre opaque ou translucide ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel ;
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

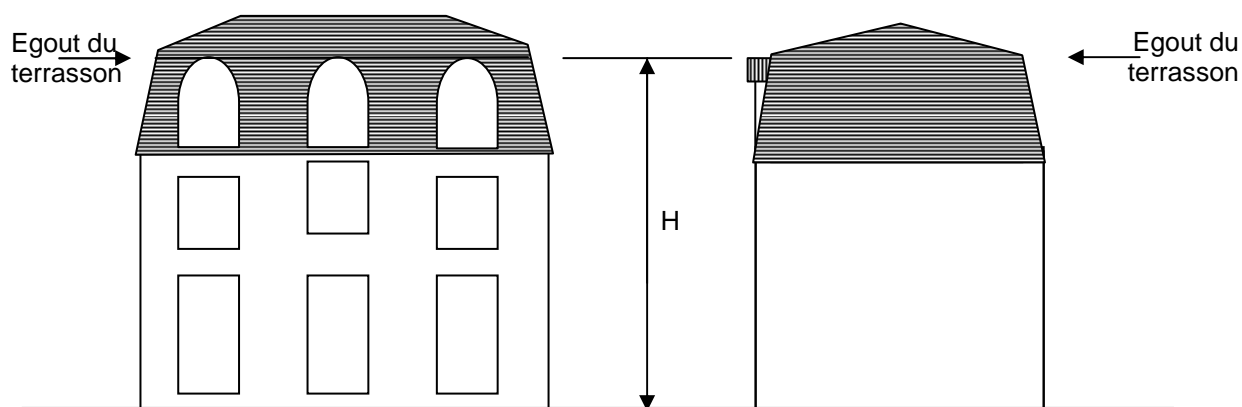
LA HAUTEUR (H).

La hauteur (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

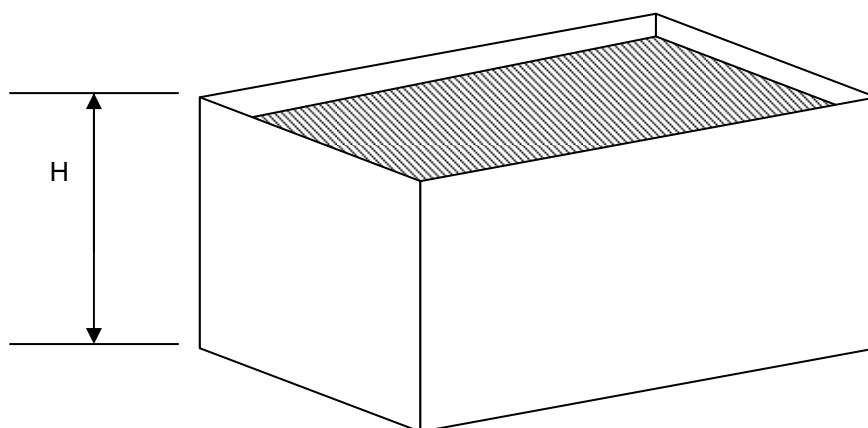
1. l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes.
2. l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes avec lucarnes situées dans l'axe des baies en façade.
3. l'égout du terrasson pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansard ».
4. le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pente sont bordées par des acrotères.



3.



4.

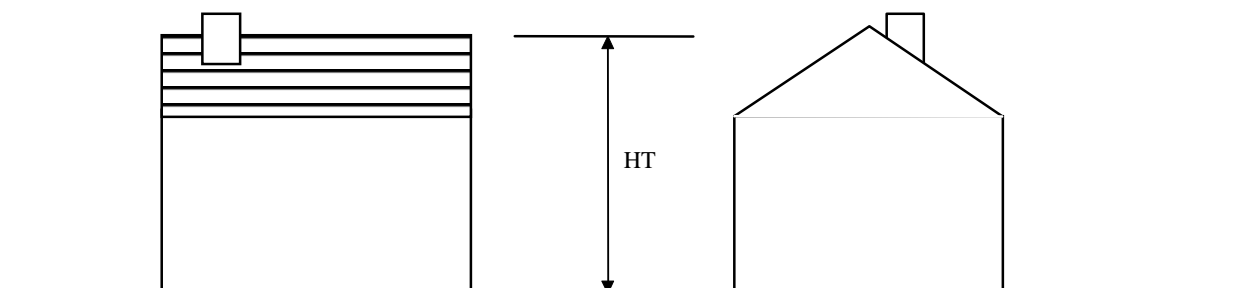


Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur:

- les balustrade et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses.

HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

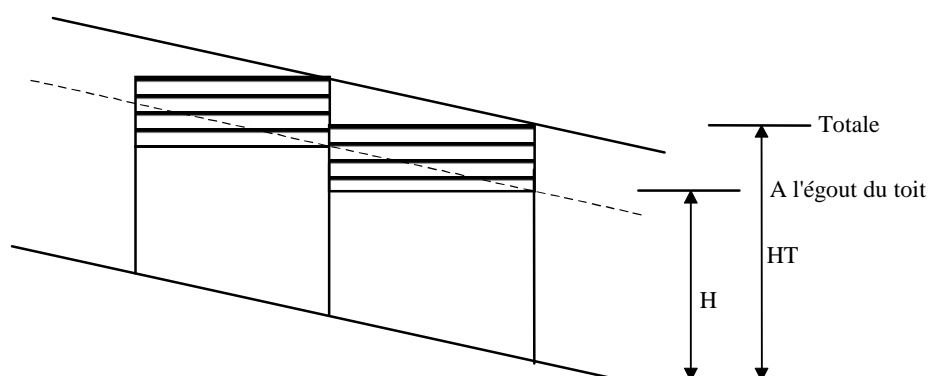


CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas "d'égout du toit" ou d'acrotère:

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

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



TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

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

COS

C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1 000 m² x 0,30 = 300 m² de plancher.

COS RESIDUEL

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m² avec un COS de 0,30, on peut réaliser
1 000 x 0,30 = 300 m² de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0,1.

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE (SHON)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface hors œuvre brute) après déduction:

- surfaces des combles et des sous-sols dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m,
- surfaces des toitures-terrasses, des balcons et des parties non closes situées au rez de chaussée,
- surfaces affectées à l'usage de locaux techniques situés en sous-sol et en combles,
- surfaces affectées à l'usage de cave en sous-sol dès lors qu'il n'y a pas d'ouverture sur l'extérieur autre que celles destinées à l'aération,
- surfaces des constructions ou parties des constructions aménagés en vue du stationnement des véhicules (garage),
- surfaces des constructions affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole,
- surface égale à 5 % de la SHON affectée à l'habitation (déduction forfaitaire relative à l'isolation des locaux),
- déduction spécifique aux opérations de réfection des immeubles d'habitation dans la limite de 5 m² par logement pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène.
- déduction d'une surface forfaitaire de 5m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

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

DEROGATION

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le PLU est rendu public ou approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de constructions ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Le droit de préemption urbain peut aussi s'appliquer sur tout ou partie des zones situées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC).

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquérir.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes rendant public, approuvant ou modifiant le plan d'occupation des sols.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du plan d'occupation des sols par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du plan d'occupation des sols.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure de ZAC apportait avant l'instauration de la loi de solidarité et de renouvellement urbains dite loi SRU du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Depuis le 1^{er} avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

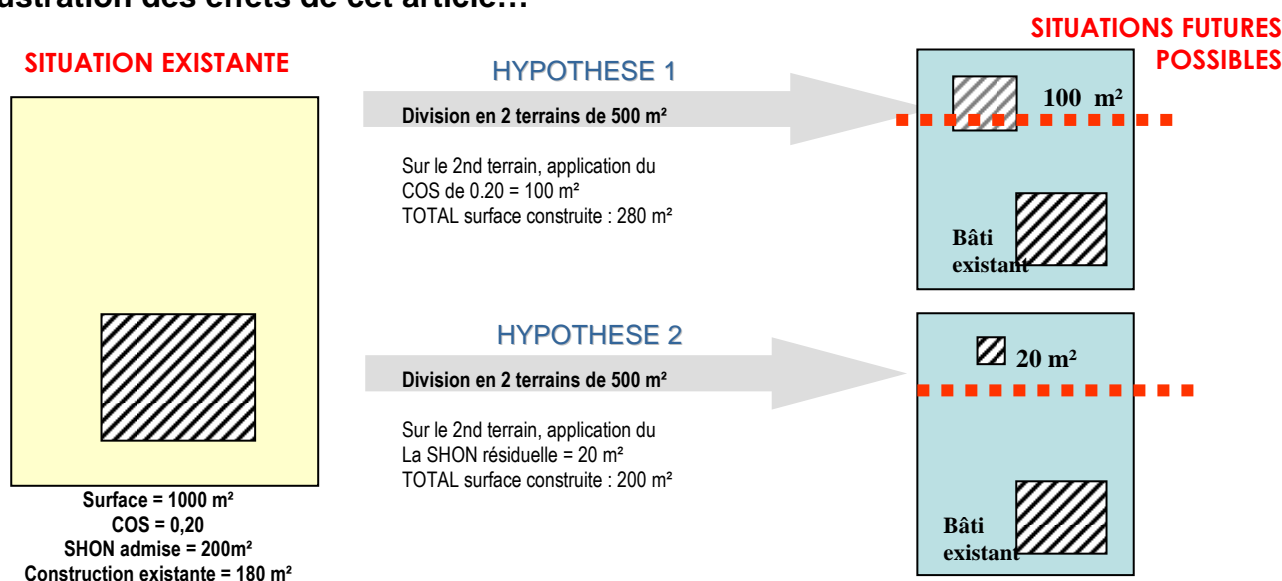
ANNEXE II

Modalités d'application des articles 14 en cas de divisions parcellaires

Rappel du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. »

Illustration des effets de cet article...



« Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors œuvre nette des constructions existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa. ».

Afin de mettre en œuvre, les dispositions de cet article, il sera demandé à chaque pétitionnaire de fournir au moment du permis de construire :

- les documents attestant de la non division dans les 10 dernières années précédant le dépôt de la demande, à compter de la date d'approbation du présent PLU

OU

- en cas de division, les actes et documents s'y rapportant
- la mention des droits à construire consommés sur la partie détachée.

ANNEXE III

Normes de stationnement exigées aux articles 12

1 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles sont :

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

2 – NOMBRE DE PLACES EXIGEES

I - Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules avec au moins :

Habitation:

Dans le cas de logements financés avec le concours de l'Etat, il sera demandé au moins une place de stationnement par logement

Dans le cas de foyers-logement : le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Dans les logements collectifs, les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible, sont comptées pour moitié.

En UA, UB, UC et UR :

2 places de stationnement pour les logements individuels.

En UA et UC :

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON pour les logements collectifs.

En UB, UR :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON pour les logements collectifs.

En UI :

1 place de stationnement par logement.

Hébergement hôtelier:

La surface de stationnement doit être égale à au moins 30% de la SHON.

Dans le cas de résidences étudiantes et/ou personnes âgées : Le nombre de places sera défini en fonction des besoins et de l'importance de la construction.

Bureau, Commerce, artisanat :

La surface de stationnement doit être égale à 30% de la SHON.

Industrie, entrepôt :

1 place de stationnement par tranche de 100 m² jusqu'à 500 m² de SHOB et une place par tranche de 350 m² de SHOB au-delà.

Exploitation agricole ou forestière : Non réglementé

Service public et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

III - Pour le stationnement des cycles :

Selon les cas suivants, devront être réalisées des garages pour les vélos et les voitures d'enfants à raison de :

dans le cadre des opérations d'ensemble de plus de 5 logements	2% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m ² de SHON
Dans le cas de constructions à usage de bureaux	1% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 5m ² de SHON
Dans le cas de constructions à usage de commerce, artisanat	0,5% de la SHON globale, sans pouvoir être inférieure à 2m ² de SHON

- Dans le cas d'un permis de construire de maisons groupées et de lotissement, il peut être satisfait aux besoins de stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
- Pour les logements et les espaces des employés (activités et services publics ou d'intérêt collectif), les locaux seront couverts, et de préférence intégrés au construction et facilement accessibles depuis l'espace public.
- Pour les espaces accessibles au public (espaces extérieurs) : les emplacements seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

ANNEXE IV

Isolation acoustique des constructions contre le bruit des transports terrestres



PREFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION
DES COLLECTIVITES
LOCALES DE
L'ENVIRONNEMENT
ET DE
L'AMENAGEMENT
Bureau de l'Urbanisme
et des Affaires Foncières
01-097

Cergy-Pontoise, le
ARRETE

**Portant classement des
infrastructures de transports terrestres dans la
commune de SAINT LEU LA FORET
au titre de la lutte
contre le bruit.**

**LE PREFET DU VAL D'OISE,
CHEVALIER DE LA LEGION
D'HONNEUR**

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

VU le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté ministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

VU l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

VU l'avis du conseil municipal de la commune de SAINT LEU LA FORET en date du : 23/12/1999,

SUR la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise.

1/6

95010 CERGY-PONTOISE CEDEX - Tél. : 01 34 25 25 25 - Fax : 01 30 32 51 85 - Téléc 607540

ARRETE :

Article 1 er: Les dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans la commune de SAINT LEU LA FORET aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

Article 2 : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres – routières et ferroviaires – existantes, et les tableaux B1 et B2 concernent les infrastructures – routières et ferroviaires – en projet.

Tableau A1

n° réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat	Largeur maximale
AUTOROUTES, RN, RD						
A115:1		commune du PLESSIS-BOUCHARD	Séparation des voies	ouvert	1	300m
A115:2a:1		Séparation des voies	sortie vers RD502	ouvert	2	250m
A115:2a:2		sortie vers RD502	Rapprochement des voies	ouvert	2	250m
A115:2b1		Séparation des voies	sortie vers RD139	ouvert	2	250 m
A115 2b2		Sortie vers RD 139	Rapprochement des voies	ouvert	2	250m
A115:3		Rapprochement des voies	Limite de commune	ouvert	2	250 m
BRET A				Ouvert	5	10 m
RD139:1	Av. Jean Rostand	Limite commune PLESSIS-BOUCHARD	RD502	ouvert	4	30m
RD139:2	Av. Jean Rostand	RD502	RD928	ouvert	3	100m
RD144:1	Rue de Montmorency	RD928	Limite commune SAINT-PRIX	ouvert	4	30m
RD502:1	Bd. A. Bermont	Limite commune TAVERNY	RD139	ouvert	3	100m
RD502:2	Bd. A. Bermont	RD139	Limite commune ERMONT	ouvert	3	100m
RD928:1	Rue du Général Leclerc	Limite commune TAVERNY	Rue Emile Bonnet	ouvert	4	30m
RD928:2	Rue du Général Leclerc	Rue Emile Bonnet	Rue du Général de Gaulle	Rue en U	3	100m
RD928:3	Rue de Paris	Rue du Général de Gaulle	Avenue du Parc	Rue en U	2	250m
RD928:4	Rue de Paris	Avenue du Parc	RD144	ouvert	3	100m
RD928:5	Rue de Paris	RD144	Limite commune SAINT-PRIX	ouvert	4	30m
VOIES COMMUNALES						
1	Rue du Gal de Gaulle	Limite commune de Taverny	RD 928	ouvert	4	30 m

Tableau A2

Numéro de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Catégorie.	Largeur maximale
328	Ermont - Eaubonne à Valmondois	2513	Gare d'Ermont-Eaubonne	Gare de St Leu	ouvert	3	100 m
328	Ermont - Eaubonne à Valmondois	2514	Gare de St Leu	Gare de Valmondois	ouvert	3	100 m

Tableau B1 :

N° réf au P.O.S	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
A	Déviation du RD 144			ouvert	4	30 m

Tableau B2 :

N° réf au P.O.S	Nom de la rue ou ligne	Début tronçon	Fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
Pas de ligne nouvelle prévue sur St Leu la Forêt						

N.B. :

Définition des colonnes des tableaux A1 et B1 :

La première colonne correspond à la définition du tronçon de voie concerné (son numéro d'identification, pour une voie existante, son numéro d'emplacement réservé au P.O.S, pour une voie nouvelle projetée) . Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.

La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé.

Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S.31-130.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit : ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Il arrive parfois que le secteur affecté par le bruit d'une portion de voie située sur une commune voisine s'étende sur le territoire communal de SAINT LEU LA FORET. Dans ce cas, le tronçon concerné apparaît dans le tableau A1 *en italique*.

Définition des colonnes des tableaux A2 et B2 :

La première colonne donne le numéro de la ligne du Réseau Ferré National concernée.
 La deuxième colonne précise le nom de la ligne correspondante.
 La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.
 Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.
 La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.
 La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

* La largeur des secteurs affectés par le bruit est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Article 3 : Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Les copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

Article 4 : Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 "acoustique : Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U";
- à une distance de l'infrastructure(*) de 10 mètres, augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rue en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

(*) Cette distance est mesurée : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

Article 5 : Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, et sera affiché pendant un mois dans la mairie de la commune concernée. Il entrera en vigueur à compter de l'accomplissement de la dernière formalité de publicité.

Article 6 : Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public dans les lieux suivants:

- Préfecture et Sous-Préfecture de PONTOISE
- Direction Départementale de l'Equipeement,
- Mairie de la commune de SAINT LEU LA FORET

Article 7 : Les tableaux A1, A2,B1, B2, la cartographie de classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, figureront au nombre des annexes au Plan d'Occupation des Sols.

Ces documents porteront référence de l'arrêté préfectoral correspondant et indication des lieux où il peut être consulté.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le Maire de SAINT LEU LA FORET dans les documents graphiques du Plan d'Occupation des sols.

Article 8 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de PONTOISE
- Monsieur le Maire de SAINT LEU LA FORET.
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise
- Monsieur Directeur Départemental de l'Equipement du Val d'Oise.
- Monsieur le Président du Réseau Ferré de France
- Monsieur le Directeur de la Région SNCF de Paris Nord.

Pour ampliation

Pour le PRÉFET,
Le Chef du Bureau des Affaires
Foncières et de l'Urbanisme


Alice DUJARDIN

FAIT A CERGY-PONTOISE LE, 10 MAI 2001

Le Préfet,

Signé: Michel MATHIEU

DETERMINATION DES ISOLEMENTS DE FACADE POUR LES BATIMENTS D'HABITATION

(Extraits de l'arrêté du 30 mai 1996)

L'isolement de façade est déterminé par le maître d'ouvrage. Pour cela, il dispose de deux méthodes :

- une méthode simplifiée donnée dans l'arrêté du 30 mai 1996.
- une méthode détaillée plus précise, s'il souhaite prendre en compte des conditions locales particulières.

Tous les constructions neuves doivent respecter un isolement minimum de 30 Db (A), même s'ils ne sont pas situés dans un secteur affecté par le bruit. Cet isolement minimum est à respecter pour les pièces principales et la cuisine.

Dans le cadre de contrôles de l'application du règlement de construction décidés par l'Etat, le maître d'ouvrage doit justifier les objectifs des isolements adoptés en fournissant la note de calcul.

Le maître d'ouvrage reporte les secteurs affectés par le bruit, issus de l'arrêté préfectoral, sur le plan de situation et le plan de masse.

Avec ces éléments, il détermine la ou les valeurs des isolements de façade nécessaires. Pour cela, dispose de deux méthodes :

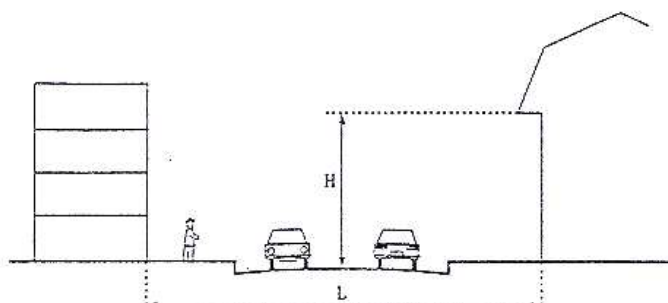
I) METHODE SIMPLIFIEE (forfaitaire)

Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le construction est construit dans une rue en U. celle où le construction est construit en tissu ouvert.

A-DANS LES RUES EN U

Rue en U (norme NF S 31-130)



- pour $H > 5$ mètres $\Rightarrow H/L > 0,3$
- pour un ensemble de bâtiments disposé de façon continue, de part et d'autre de l'infrastructure et de hauteur homogène.
- pour une discontinuité entre façade $< 20\%$ de la longueur.

Toutes configurations ne correspondant pas à la définition de la rue en U sont considérées comme un site en "Tissu Ouvert".

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres.

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales :
- en effectuant un décalage de deux classe d'isolement pour les façades arrières.

B) EN TISSU OUVERT

Le tableau suivant donne par catégorie d'infrastructure la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le construction à construire et

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologie standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou une construction entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

DISTANCE

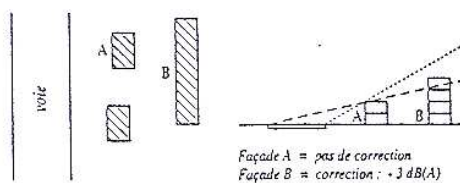
	0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300
C	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
A	2	42	42	41	40	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30	
T	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
E	4	35	33	32	31	30										
G	5	30														
O																
R																
I																
E																
S																

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

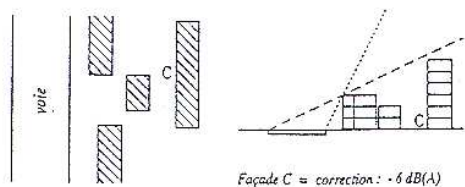
Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou une construction entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

Exemples de corrections « Tissus Ouverts »

- Façade en vue directe ou partiellement protégée par des bâtiments

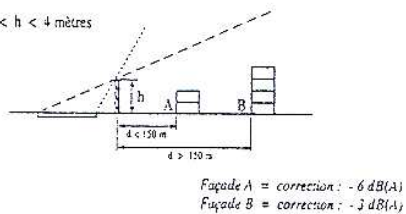


- Façade protégée par des bâtiments

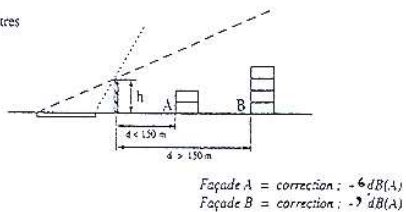


- Façade protégée par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel

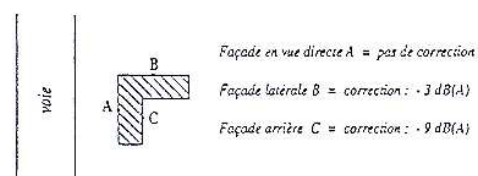
2 mètres < h < 4 mètres



h > 4 mètres



- Façade en vue directe, latérale ou en position arrière



Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure sans obstacle qui la masquent	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des constructions	Il existe entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des constructions qui masquent le bruit : - en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les constructions)	- 3 dB(A)
	- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 6 dB(A)
Portion de façade masquée (1) par un écran, une boule de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres La position de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres : - à une distance inférieure à 150 mètres - à une distance supérieure à 150 mètres	- 6 dB(A) - 3 dB(A) - 9 dB(A) - 6 dB(A)
Façade en vue indirecte d'une construction	La façade bénéficie de la protection d'une construction lui-même : - façade latérale (2) - façade arrière	- 3 dB(A) - 9 dB(A)

- Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure de depuis cette portion de façade.
- Dans le cas d'une façade latérale d'une construction protégée par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 3 dB(A)

Que la construction à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée séparément pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB(A), en prenant parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

II) METHODE D'EVALUATION PLUS PRECISE PAR LE CALCUL DU A L'AIDE DE MESURES

Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur construction :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S.31- 085 pour les infrastructures routières et Pr S.31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Lorsqu'une construction à construire est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

- Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le construction est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des constructions », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des constructions porte également sur l'évaluation du niveau sonore à 2 mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

- Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :
 - dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal 40 dB(A) :
 - dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A).
 - uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie la construction et l'équipement sont tels que l'occupation peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur ou plus égale à 27°C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe 1 au présent arrêté (Val d'Oise 22°C). La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1.50 m au dessus du sol.

DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DANS LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS

Arrêté du 9 janvier 1995 relatif la limitation du bruit dans les établissements d'enseignements (JO du 10 janvier 1995)

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R.111-23-1, R.111-23-2 et R.111-23-3 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 147.3 ;

Vu le code du travail, et notamment son article R.235-11 ;

Vu la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 88-523 du 5 mai 1988 relative aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinages ;

Vu le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certaines constructions autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu l'avis du Conseil national du bruit en date du 21 septembre 1994,

Arrêtant :

Article 1. – Conformément aux dispositions de l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation, le présent arrêté fixe les seuils de bruit et les exigences techniques applicables aux établissements d'enseignement.

On entend par établissements d'enseignement les écoles maternelle, les écoles élémentaires, les collèges, les lycées, les universités et établissements d'enseignement supérieur, d'enseignement général, technique ou professionnel, publics ou privés

Les logements restent soumis à la réglementation concernant les constructions à usage d'habitation, au regard de laquelle les autres locaux de l'établissement d'enseignement sont alors considérés comme des locaux d'activités.

Art.2. – L'isolement acoustique normalisé au bruit aérien DnAT, entre locaux, doit être égal ou supérieur aux valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous, DnAT exprimé en décibels A vis-à-vis d'un bruit rose à l'émission. Le bruit rose est défini dans la norme NFS 30-101 et couvre les intervalles d'octave centrés sur les fréquences 125,250,500,1000,2000 et 4000 Hz.

Règles de construction des constructions destinés à un autre usage que l'habitation
Arrêté du 9 janvier 1995

Local d'émission →	Locaux d'enseignement	Activités pratiques	Salle à manger	Cages D'escalier	Circulation Horizontale	Locaux médicaux	Ateliers Bruyants
↓Local de réception	Atelier calme Administration Salle d'exercice des écoles maternelles	Salle de jeux des écoles Maternelles Salles de musique Cuisines Locaux de rassemblement Salle de réunion Sanitaires	Salle polyvalente Salle de sport				(au sens de l'article 7 du présent arrêté)
Locaux d'enseignement Activités pratiques Bibliothèque, CDI Salle de musique Locaux médicaux Atelier calme Administration	44 ¹	52	52	44	28	44	56
Salle de repos	52 ²	52	52	52	40	44	
Salle à manger Salle polyvalente	40	52 ²				44	56

Un isolement de 42 dB (A) est admis, en cas de porte de communication.

- -A l'exception de la salle d'exercice attachée à la salle de repos.
- -A l'exception de la cuisine ouverte sur la salle à manger.

Art. 3. – L'isolation des parois horizontales y compris les revêtements de sol, et des parois verticales doit être telle que le niveau de pression acoustique normalisé LnAT du bruit perçu dans les locaux de réception énumérés dans le tableau de l'article 2 ne dépasse pas 67 décibels (A), lorsque des impacts

sont produits sur le sol des locaux normalement accessibles, extérieurs au local de réception considéré, par la machine à chocs normalisée décrite dans la norme NF S 31-052.

En outre, une étude spécifique est obligatoire lorsque le local d'émission est une salle de sports ou un atelier contigu à un local de réception quel qu'il soit, sauf s'il s'agit d'un atelier, d'une salle à manger ou d'un local d'activités pratiques. Cette étude est destinée à calculer les valeurs d'isolement aux bruits d'impact nécessaires pour assurer un confort acoustique satisfaisant dans le local de réception, compte tenu des activités prévues et des machines et matériels qui y seront utilisés.

Art.4. – Le niveau de pression acoustique normalisé du bruit engendré dans les bibliothèques, centre de documentation et d'information, locaux médicaux et salles de repos par un équipement de construction ne doit pas dépasser 33 dB(A) si l'équipement fonctionne de manière continue et 38 dB(A) s'il fonctionne de manière intermittente.

Ces niveaux sont portés à 38 dB(A) et 43dB (a) respectivement pour tous les autres locaux de réception visés à l'article 2.

Art. 5. – L'isolement acoustique des locaux de réception cités dans l'article 2 vis-à-vis des bruits des transports terrestres est le même que celui imposé aux constructions d'habitation.

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit des aéroports, au sens de l'article L.147-3 du code de l'urbanisme, l'isolement acoustique normalisé des locaux de réception visés à l'article 2 est le suivant :

- en zone A : 47 dB (A) ;
- en zone B : 40 dB (A) ;
- en zone C : 35 dB (A) ;

L'isolement acoustique visé dans le présent article s'entend pour un bruit rose limité aux octaves centrées sur 125, 250, 500, 1000, 2000, et 4000 Hz.

Art.6. – Les valeurs des durées de réverbération à respecter dans les locaux meublés non occupés sont données dans le tableau suivant. Elles correspondent à la moyenne arithmétique des durées de réverbération dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz.

Locaux meublés non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz
Salle de repos des écoles maternelles ; salle d'exercice des écoles maternelles ; salle de jeux des écoles maternelles.	$0,4 < Tr \leq 0,8$ s
Local d'enseignement, de musique, d'études, d'activités pratiques, salle à manger et salle polyvalente de volume $\leq 250m^3$.	$0,6 < Tr \leq 1,2$ s

Locaux meublés non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz
Salle à manger et salle polyvalente $> 250 m^3$	$0,6 < Tr \leq 1,2$ s et étude particulière obligatoire (1)
Salle de repos	Définie dans l'arrêté relatif à la limitation du bruit dans les établissements de loisirs et de sports pris en application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation.
(1) L'étude particulière est destinée à définir le traitement acoustique de la salle permettant d'avoir une bonne intelligibilité en tout point de la salle	

Dans les circulations, halls et préaux, l'aire d'absorption équivalente moyenne dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz doit être supérieure ou égale aux deux tiers de la surface au sol du local considéré.

Art. 7. – Les ateliers bruyants sont caractérisés par un niveau de pression acoustique équivalent pondéré A, défini par la norme NF S 31-084, supérieur à 85 dB (A) au sens de l'article R.235-11 du code du travail.

Il doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à prévoir les aménagements nécessaires pour réduire la réverbération du bruit sur les parois des locaux.

Art. 8. – Les limites énoncées dans les articles 2 à 5 s'entendent pour des locaux ayant une durée de réverbération de référence de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Les mesures sont effectuées conformément à la norme NF S 31-057.

Art. 9. – Le présent arrêté entrera en vigueur un an après la date de sa publication au journal officiel de la République française.

COMMENT CONCEVOIR SON BATIMENT POUR BIEN S'ISOLER

➔ Par une réflexion sur la disposition du plan de masse au stade de l'esquisse et de l'avant projet

Elle porte sur la disposition du plan de masse des bâtiments. L'exigence pouvant varier suivant l'implantation des bâtiments, ils seront disposés de telle sorte que les façades sensibles soient protégées au maximum.

Cette réflexion s'applique également à la position des pièces du logement par rapport aux façades exposées.

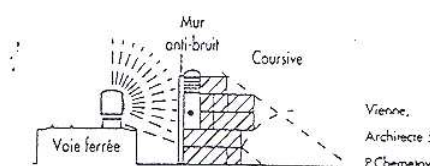
• Bien exposer le bâtiment

- Privilégier des formes réduisant les surfaces de façades exposées directement en plan et en coupe, des plans d'ensemble en U, en L ou en T, fermés côté bruit.

- Dans la mesure du possible, n'exposer directement aux bruits que des pièces de service, des coursives, des sas protecteurs, ou des façades pleines.

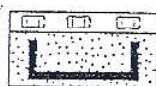
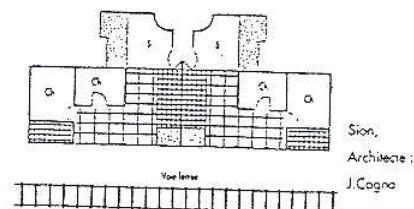
- Faire en sorte que les pièces principales et les façades ouvertes ne soient pas exposées aux bruits, ou ne le soient qu'indirectement.

Exemple de coupe



Espace tampon, protecteurs des bruits de la voie ferrée, pièces principales orientées à l'opposé.

Exemple en plan :



Une cour exposée aux bruits



Une cour calme

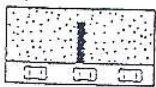


Des bâtiments s'ouvrant sur la voie



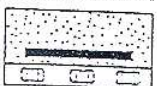
Des bâtiments figurant une digue et un verrou contre le bruit

Exposition déconseillée



Toutes les façades exposées au bruit

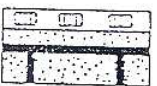
Exposition conseillée



Une façade exposée au bruit avec une façade calme



Façades latérales exposées au bruit



Façades latérales calmes perpendiculaires aux voies

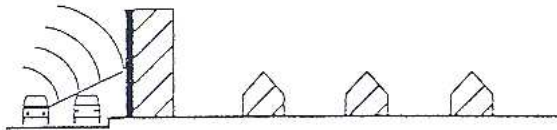
Distribution intérieure adaptée au problème de bruit, pièces de services sur la façade, séjour et chambres donnant sur l'arrière ou sur la façade bruyante à travers un espace intermédiaire.

• Concevoir un bâtiment-écran

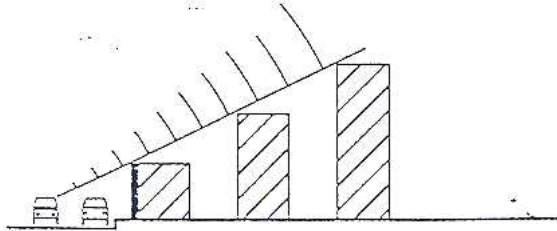
Surexposer un bâtiment (dans la limite des solutions de conception architecturale interne et des techniques d'isolation acoustique qui devront lui être appliquées) permet de protéger tout un territoire ainsi libéré des contraintes acoustiques. Construire le bâtiment en hauteur et au plus près de la source, organiser de façon adaptée sa distribution intérieure.

- Bâtiment rempart (haut et encerclant)

Il protège totalement les bâtiments moins élevés que lui. Attention, toutefois aux réflexions du bruit sur la façade « rempart » qui risquent d'aller vers les façades d'autres bâtiments.

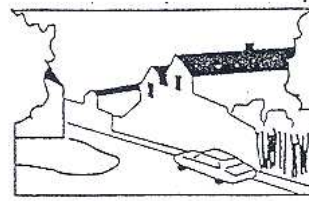


- Succession de bâtiments de hauteur croissante
Ils bénéficient chacun d'une protection relative (très bonne dans les étages inférieurs, moins bonne dans les étages supérieurs) : un premier bâtiment en protège partiellement un second, plus sensible au bruit, qui en protège partiellement un troisième, particulièrement sensible au bruit - etc...



• Associer les principes protecteurs

Il est rare que l'on puisse appliquer des solutions radicales. L'éloignement trouve vite ses limites, comme la hauteur des écrans, la conception du plan de distribution des logements, l'orientation des bâtiments (la source de bruit n'est pas toujours au Nord ...). Aussi les architectes associent plusieurs types de solutions.

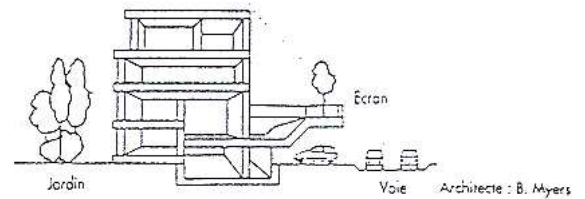


Architecte : M. Ferrand

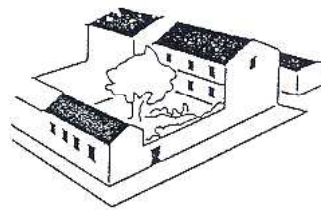
Exemples :

- Ecran partiel prolongeant un mur pignon aveugle

- Ecran et recul du bâtiment utilisant la dénivellation du terrain

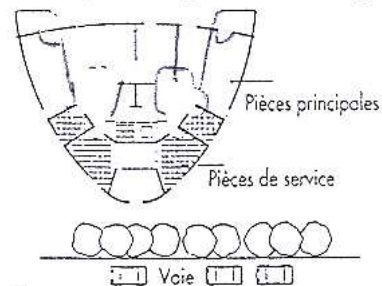


- Premier bâtiment protecteur et recul d'un second bâtiment pour ménager un espace intermédiaire agréable.



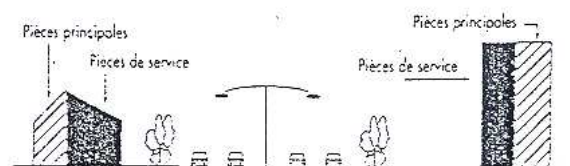
Aix en Provence XVIII^e siècle

- Conception du plan des logements de manière à éloigner les pièces de la façade exposée.

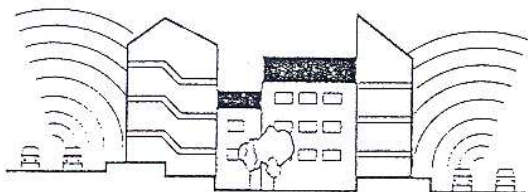


Architecte : E. Aillaud

- Eloignement et orientation préférentielle du bâtiment.



- Orientation des pièces d'habitation par rapport aux différentes sources de bruits extérieurs.



Le meilleur compromis est à trouver pour une orientation des façades qui tient également compte de l'ensoleillement en hiver et en été.

➔ Par l'isolement acoustique des façades et des toitures

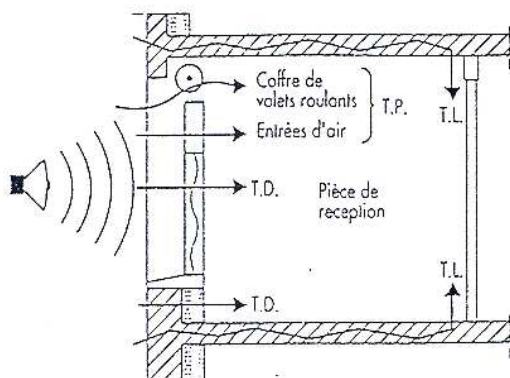
L'isolement d'un logement par rapport aux bruits extérieurs dépend principalement de la qualité acoustique des éléments qui composent l'enveloppe du bâtiment.

- Les voies de transmission du bruit vers l'intérieur des logements :

les transmissions directes (TD) transitent par l'intermédiaire des murs, des fenêtres, des allèges.

les transmissions latérales (TL) s'effectuent par les parois solidaires de la façade (planchers, cloisons) plus ou moins rayonnantes.

les transmissions parasites (TP) pénètrent par les entrées d'air, les coffres de volets roulants, et les éventuels défauts de construction (fissures, orifices dus au manque d'étanchéité des composants de la façade).



• Les façades

Le rapport surface de façade exposée sur volume protégé est à minimiser.

La forme de la façade, les balcons, les loggias, peuvent réduire, sous certaines conditions, la transmission du bruit à l'intérieur des logements.

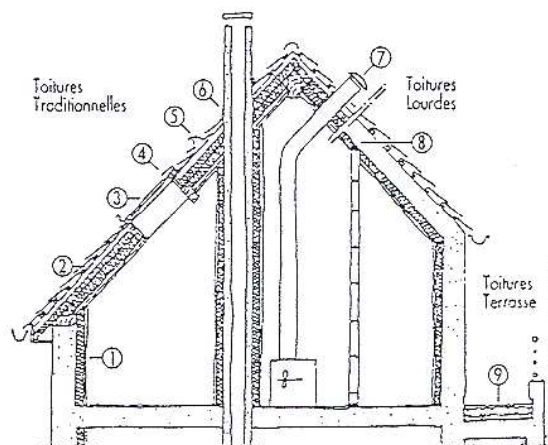
Une attention particulière est à porter au choix des composants et à la mise en œuvre aux points les plus faibles de la façade (fenêtres et parois vitrées, entrées d'air, coffres de volets roulants).

Des espaces tampons, entre la façade et les pièces principales du logement (loggias fermées, escaliers, coursives, rangements, salles de bains, ...), peuvent être utilisés pour atténuer les nuisances sonores.

Les toitures

Elles participent à l'isolement du bâtiment lorsqu'elles sont exposées au bruit de l'infrastructure.

POINTS A SURVEILLER



1) Piédroit :

- continuité de l'isolant au niveau de la sablière.

2) Partie courante :

- rapports d'essais avec description des composants,
- mise en œuvre,
- calcul et détail d'exécution.

3) Fenêtres de toit :

- rapport d'essai du châssis (y compris l'entrée d'air ouverte)

4) Entrée d'air autoréglage :

- rapport d'essai du $D_{n,e}$ (ou D_{n10}).

5) Châssis :

- incidence possible du nombre de châssis par m^2 de toiture sur l'isolement

- 6) Conduit de fumée :
- étanchéité du raccord avec la toiture,
 - isolation du conduit.
- 7) VMC :
- sortie d'air : raccord soigné
- 8) Raccordement des cloisons (pour les toitures lourdes),
- nature des cloisons (souple ou rigide) et détail de jonction,
 - calcul de l'incidence des transmissions latérales.

Pour obtenir des isolements D_{nAT} compris entre 30 et 35 dB(A), on peut se référer aux exemples de solutions du CSTB. Au delà, une étude acoustique est nécessaire.

- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
- L'arrêté n° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.
- L'arrêté du 5 mai 1995, relatif au bruit des infrastructures routières.
- L'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

V - OBJECTIFS CONNEXES A L'ISOLATION ACOUSTIQUE DES FACADES

- Respecter les exigences de pureté de l'air par un renouvellement d'air dans les logements, conforme à l'arrêté du 24 mars 1982 modifié par celui du 28 octobre 1983.
- Maintenir le confort thermique dans les logements en saison chaude, fenêtres fermées (arrêté du 30 mai 1996, puis Nouvelle Réglementation Thermique en cours d'élaboration).
- Assurer la sécurité des habitants : prévention des risques d'asphyxie due aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à combustion (arrêté du 24 mars 1982), prévention des risques d'incendie (arrêté du 31 janvier 1986).
- Préserver l'équilibre entre le traitement des bruits intérieurs et le traitement des bruits extérieurs, en cas d'isolement de façade supérieur à la réglementation.
- Respecter un éclairage naturel satisfaisant des pièces.

TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNES :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, relatif à certains bâtiments autres que d'habitation

ANNEXE V

Liste des éléments de patrimoine paysager recensés au titre de l'article L 123.1.5.7° du code de l'Urbanisme

N° de l'arbre	Espèce	Localisation
1	Pin noir	10 rue Emile Aimond (BM 220)
2	Séquoiadendron	10 rue Emile Aimond (BM 220)
3	Houx	8 rue des Closeaux (BM 534)
4	Séquoiadendron	160 rue du Général de Gaulle (BM 359)
5	If	154-156 rue du Général de Gaulle (BM 360)
6	Arbre de Judée	143 rue du Général de Gaulle (BM 617)
7	4 Cèdres	129 rue du Général de Gaulle (BM 403)
8	Cèdre du Liban	66 rue du Général de Gaulle (BD 513)
9	Cèdre de l'Himalaya	46 rue du Général de Gaulle (BD 506)
10	Cèdre, Frêne, Platane, Séquoia toujours vert, Tulipier, Pin sylvestre à l'arrière et nombreux arbres mutilés par la taille	Rue du Général de Gaulle, ancien chemin de Paris (le Rosaire)
11	Cèdre bleu	Avenue des Tilleuls (BK 206)
12	If	face Allée de la Chaumette (BD 749)
13	Erable negundo	23 avenue Madeleine (BI 381)
14	Cèdre de l'Himalaya	44 avenue Madeleine (BI 295)
15	Erable sycomore	Place de la gare (BD 338)
16	Marronnier	66 rue de la Forge (BD 281)
17	Frêne	Rue de la Forge (le Rosaire) (BD 749)
18	Palmier (Chamaerops)	134 avenue de Paris (BE 208)
19	Cyprès de l'Arizona	136 avenue de Paris (BE 210)
20	Ailante	Carrefour rue de Montmorency-rue de Paris (BC 446)
21	Cèdre de l'Himalaya	159 avenue de Paris (BE 913)
22	Cyprès de Leyland	14 rue du Beau Site (BE 133)
23	Pin sylvestre	18 rue du Beau Site (BE 131)
24	Cryptomeria japonica 'Elegans'	23 avenue de la Vallée / Chemin des Bretoux (BE 106)
25	Pin maritime	68 chemin des Bretoux (BE 386)
26	Thuya géant	87 chemin des Bretoux (BE 166)
27	3 Pins différents côte à côte	Rue Nungesser et Coli / Chemin des Bretoux (BE 233)
28	Chêne pédonculé	Allée des Aubépines (BE 858)
29	Magnolia à grandes fleurs	8 rue des Petites Tannières (BE 922)
30	Néflier du Japon	18 rue des Petites Tannières (BE 347)
31	Peuplier blanc	Sente du Pré
32	Pin sylvestre	Sente des Petites Tannières (BE 267)
33	Pin de l'Himalaya	Sente du Gateau (BE 244)
34	Epicéa bleu	15 rue du Montmorency (BC 195)
35	Cèdre bleu	22 rue du Montmorency (BE 20)
36	2 Pins sylvestres	Au droit du 17 rue de Montmorency (BC 189)
37	Albizzia	21 rue de Montmorency (BC 562)
38	Abies	17 rue Edith Cavell (BC 151)
39	Diospyros lotus ou virginiana	3 rue Edith Cavell (BC 146)

40	Noyer en cépée	76 Rue de Montlignon (BC 459)
41	Frêne	45 rue du Pré Hacqueville (BC 298)
42	Erable plane	Charme au loup (avenue de la Gare)
43	Frêne à fleurs	Charme au loup
44	Pin laricio	Charme au loup
45	Orme	Charme au loup
46	Séquoia géant	13 rue Emile Bonnet (BM 212)
47	Houx	38 rue Pasteur (BN 288)
48	Séquoia géant	98 rue du Château (BB 599)
49	Sapin d'Espagne	94 rue du Château (BB 600)
50	Aubépine	15 rue de la Reine Hortense (BA 42)
51	Platane (2 arbres côte à côte)	40 Chemin Madame (BA 52)
52	Séquoia géant	Villa de la Reine Hortense, 122 rue du Château (BA 211)
53	Châtaignier (8 sujets)	Châtaigneraie / Tennis (BA 209)
54	Erable sycomore	Châtaigneraie / Tennis (BA 209)
55	Araucaria (2 arbres)	Centre aéré / La Châtaigneraie (AR 58)
56	Magnolia	Centre aéré La Châtaigneraie (BA 209)
57	Houx	Centre aéré La Châtaigneraie (BA 209)
58	Araucaria	118 rue du Château (BA 212)
59	Pin noir	9 rue de Bellevue (BA 71)
60	Peuplier d'Italie	Sente des Thymusses (BN 710)
61	Charme (plusieurs, 4 ou 5)	64 Route de Chauvry (AR 31)
62	Charme	Chemin des Claies (AR 31)
63	Cyprès de l'Arizona (2)	3 Chemin de l'Ermitage (BN 476)
64	Chêne vert	45 rue du Professeur Curie (BN 73)
65	Hêtre (pourpre ?)	Route de Chauvry, angle avec rue de la Marée (BN 116)
66	Hêtre	59 Rue de Chauvry (BN 376)
67	Palmier chamaerops	22 rue de la Marée (BN 229)
68	Hêtre	20 rue de l'Eauriette (BN 644)
69	Robinier	20 rue de l'Eauriette (BN 644)
70	Cyprès de l'Arizona (2)	11 rue Kléber (BN 142)
71	Thuya plicata	98 rue Pasteur (BN 410)
72	Chêne (2)	Intersection rue des Ecoles / rue Pasteur (BM 207)
73	Pin de l'Himalaya	29 rue du Professeur Macaigne (BB 101)
74	Epicéa bleu, a priori non greffé	83 bis rue St Prix (BB 72)
75	Chamaecyparis faux Cyprès	24 rue Victor Hugo (BM 623)
76	Hêtre	41 rue de la Forge (BD 137)
77	Séquoia géant	17 rue de Paris (BB625)
78	Sophora du Japon	Rue Michelet (BM 480)
79	Cèdre bleu	96 rue Michelet (BM 628)
80	Cèdre bleu	67 rue de Boissy (BM 467)
81	Arbre de Judée + 1 autre plus petit	47 rue Voltaire (BL 136)
82	Acacia boule	47 rue Voltaire (côté rue Michelet) (BL 136)
83	Cèdres bleus	n° 21 (BK601), 24 (BK192) et 12 (BK 525) rue Voltaire
84	Frêne pleureur	Rue Voltaire (BK 251)
85	Peuplier blanc fastigié	Ecole Marie Curie (BK 619)
86	Platanes (3)	Rue de Verdun – Ecole Marie Curie (BK 619)
87	Pommier	Ecole Marie Curie (BK 619)
88	Pin laricio	7 allée Jean XXIII (BK 534)
89	Cyprès de Lawson cultivar bleuté	16 rue Maurice Berteaux (BK 632)
90	Cerisier à fleurs	Rue Jean Jaurès, au carrefour de la sente transversale

91	Cèdre	des Potais (BL 450)
92	Hêtre	Impasse des Champs derniers
93	Chêne	100 rue de Boissy (BL 44)
94	Poirier	Rue des Cancellles (BL 804)
95	Noyer	Rue des potais (BL 101)
96	Cèdre bleu	14 rue Jean Lurçat (BL 211)
97	Cerisier à fleurs 'Kanzan'	Rue des Aulnaies
98	If	Rue Nunguesser et Coli / Rue d'Ermont (BI 126)
99	Erable negundo	28 rue des Eglantines (BI 237)
100	Bouleau fastigié	rue Pierre-Marie Chapuis (BI 515)
101	Bouleau pleureur 'Youngii'	rue Pierre-Marie Chapuis (BI 515)
102	Métaséquoia	37 rue Pierre-Marie Chapuis (BI 150)
103	Marronnier	23 rue du Clos du Moulin (BI 327)
104	Chamaerops (palmier)	rue J. Verne (BH401)
105	Copalme d'Amérique	Mail des Marronniers (BH460)
106	Faux Cyprès de Nootka 'Pleureur'	Rue Jacques Prévert, école (BI 25)
107	Noyer	20 allée des Fauvettes (BI 582)
108	Peuplier de Simon (alignement)	Boulevard André Brémont (BI 257)
109	Chêne Sessile	4 Rue Charles Cros (BH 219)
110	2 Cèdres bleus	Bd du Midi de la Forêt (AR 5)
		7 rue de l'Ermitage (BM 657)

ANNEXE VI

Liste des éléments de patrimoine bâti recensés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du code de l'Urbanisme

1

Les séquences urbaines

1. Rue Voltaire
2. Rue du Général de Gaulle,
3. Rue de Boissy,
4. Rue Louis Blanc,
5. Rue Ernest Renan,
6. Avenue du Parc,
7. Rue Sophie Donon,
8. Rue de la Marée,
9. Rue du Château
10. Allée de la Source,
11. Rue Pernelle.
12. Rue de la Forge,
13. Rue du Rû,
14. Rue Pasteur,
15. Rue Michelet
16. Avenue de Tilleuls
17. Chemin des Claies
18. Rue Gambetta
19. Rue du Professeur Curie

2

Les édifices remarquables

20. Hôtel de ville de ST-LEU-LA-FORET (BM 214)
21. La Maison Consulaire (BD 9)
22. La Bibliothèque Albert Cohen (BD 454)
23. L'Eglise Saint-Leu/Saint-Gilles (BD 58)
24. La Fontaine du Moissonneur (BD 485)
25. La Châtaigneraie (BA209)
26. Le Lavoir de l'Eauriette (BN 156)
27. La Chapelle Sainte Geneviève (BD 79)
28. Gare de Saint-Leu-la-Forêt (BD338)
29. La Poste (BM 201)
30. Ecole Foch - front bâti sur la place Foch (BM 205)
31. Ecole Cadet-Roussel - front bâti sur la place Foch (BM 213)
32. Croix du Prince de Condé (BB 5)
33. La Chaumette (école du Rosaire) (BD750-751)
34. 7 rue de l'Ermitage (BM 657)
35. 16,18 rue de Boissy (BM 36)
36. 93, rue Pasteur (BM141) ancien Hôtel cistercien

37. 31, rue de l'Ermitage (BM 94)
38. 10, chemin d'Apollon (BB 603)
39. 31-49, chemin Madame (BA 12)
40. 132-136, rue du Château (BA 211)
41. 154, 156, rue du Général (BM 365) auditorium Wanda Landowska
42. 6 passage Voyer et 121 rue du Général de Gaulle (BD 367,368)
43. 24 rue Emile Aimond (BM 227)
44. 43 rue de la Marée (BN 336)
45. 32 avenue de la Gare (BD 392)
46. 6 et 8 avenue du Parc (BC 235 et 236)
47. 93, 95 et 97 avenue du Général de Gaulle (BD 348, 349, 350)
48. 59 rue de Paris (BC 510)
49. 8 à 14 rue Gallieni (BD 446, 447, 448, 449)
50. 25 et 27 rue Louis Blanc (BK 296 et 297)
51. 96 rue Pasteur – 28 rue de l'Ermitage (BN 410, 411)
52. 29 et 31 rue Victor Hugo (BM 2 et 3)
53. 66 rue de la Forge (BD 281)
54. 39 Chemin d'Apollon (BA 68)
55. 18 rue des Ecoles (BM 212)
56. 1 rue de la Forge (BD 77)
57. 15 rue Emile Aimond (BD 752)
- 57bis. 15 rue Emile Aimond (BD 752)
58. 20 rue de la Paix (BM 262)
59. 28 rue Jacques Prévert (BK 355)
60. Ancienne tour rue de Saint Prix (BB 340)
61. 109 rue du Général de Gaulle (BD 357)
62. 41 rue de la Forge (BD 137)
63. 46 rue de Chauvry (BN 116)
64. 9 et 11 rue Emile Aimond (BD 416 et 418)
65. 70,72 rue du Château (BD 544,545)
66. 19, chemin d'Apollon (BA137)
67. Fontaine, angle rue de Boissy/ rue du Gal Leclerc
68. Fontaine, angle rue du Château/rue de Saint Prix (BB 453)
69. Fontaine, angle rue de Paris / Rue Gâteau
70. Maison 61 rue de Paris (BC277)

ANNEXE VII

Fiche technique « Gypse »

Le risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse

Le gypse, ou pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse. Cette instabilité peut prendre trois aspects principaux :

- **l'effondrement de terrain**, de 1 à 3 mètres de diamètre et parfois plus d'un mètre de profondeur, lorsque les cavités naturelles sont importantes et à faible profondeur ;
- **l'affaissement de terrain**, déformation de la surface, qui peut atteindre plusieurs décimètres, lorsque les cavités sont de petit volume, ou situées sous un recouvrement important (le foisonnement des terrains superficiels amortit alors la remontée du vide) ;
- **la perte des caractéristiques mécaniques** (taux de travail admissible) représente la manifestation ultime de petits vides situés à grande profondeur qui décompriment les terrains jusqu'en surface.

Précautions

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque afin qu'ils prennent les dispositions suivantes :

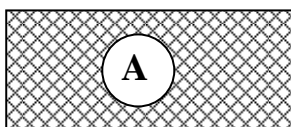
- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes ;
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement ;
C'est ainsi que, la dissolution du gypse étant favorisée par la circulation d'eaux souterraines, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, l'assainissement autonome est à éviter. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent de même être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux ;
- il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse, et donc la dissolution de celui-ci ;
- il convient en outre d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment.

ANNEXE VIII

Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins.

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un indice de référence (numéro ou lettre). Ces indices sont répertoriés dans un tableau figurant ci-après et sur les documents graphiques. Ce tableau indique, leur surface, les parcelles concernées et la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



DISPOSITIONS GENERALES

1- la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé, en dehors de ce pour quoi il a été inscrit.

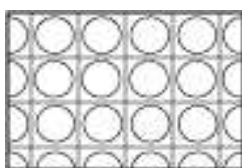
2- le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan d'occupation des sols a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

3- si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS afférant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

ANNEXE IX

Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des constructions strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.