



Commune de Sannois

Département du Val-d'Oise

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

**P.L.U. approuvé par Délibération du Conseil Municipal
en date du 25 avril 2017**

**Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée par
Délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2018**

**Modification n°2 du P.L.U. approuvée par
Délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2022**

**Modification n°3 du P.L.U. approuvée par
Délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2022**

**Modification n°4 du P.L.U. approuvée par
Délibération du Conseil Municipal en date du 02 octobre 2025**

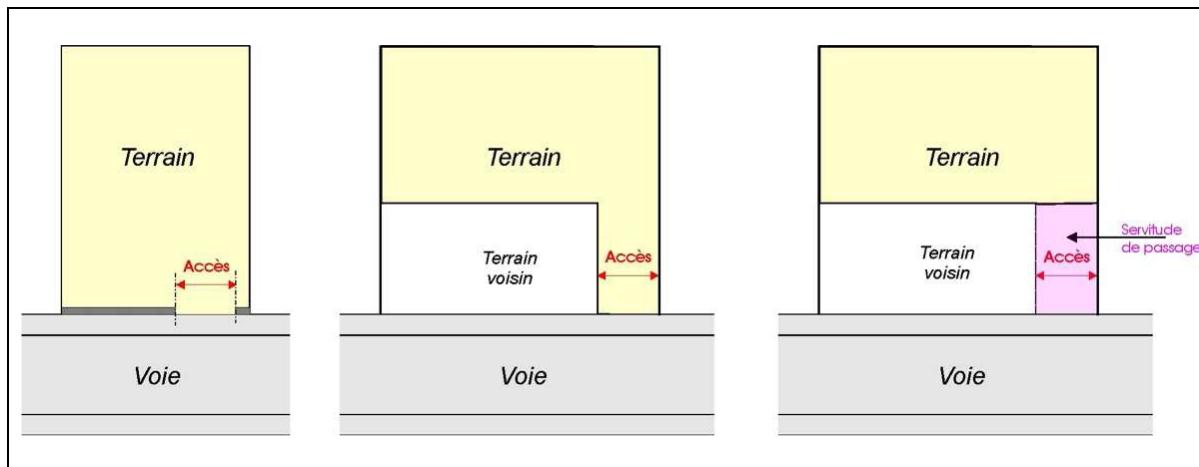
SOMMAIRE

Définitions	4
Titre 1 : Dispositions Générales	20
Article 1 - Champ d'application territoriale du plan	21
Article 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	21
Article 3 - Division du territoire en zones	24
Article 4 - Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics	25
Article 5 - Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation	25
Article 6 - Protection, risque et nuisance	26
Article 7 - Division parcellaire	27
Article 8 - Stationnement	27
Article 9 - Le Schema d'Amenagement et de Gestion des Eaux Croult-Enghien-Vieille Mer	27
Titre 2 : Dispositions Applicables aux Zones Urbaines	29
Zone UA	30
Zone UC	48
Zone UF	61
Zone UG	69
Zone UH	85
Zone UI	101
Titre 3 : Dispositions Applicables aux Zones Naturelles	109
Zone N	110
Annexes	119
Annexe 1 : Collecte et traitement des déchets ménagers	120
Annexe 2 : Les éléments patrimoniaux et naturels à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme	129
Annexe 3 : Liste des sites potentiellement pollués recensés dans la base de données BASIAS	167
Annexe 4 : Liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire	171
Annexe 5 : Liste d'espèces végétales recommandées	177
Annexe 6 : Secteurs de plan masse	193
Annexe 7 : Carte des zones humides avérées et des enveloppes de probabilité de présence des zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer	196
Annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales	198

DEFINITIONS

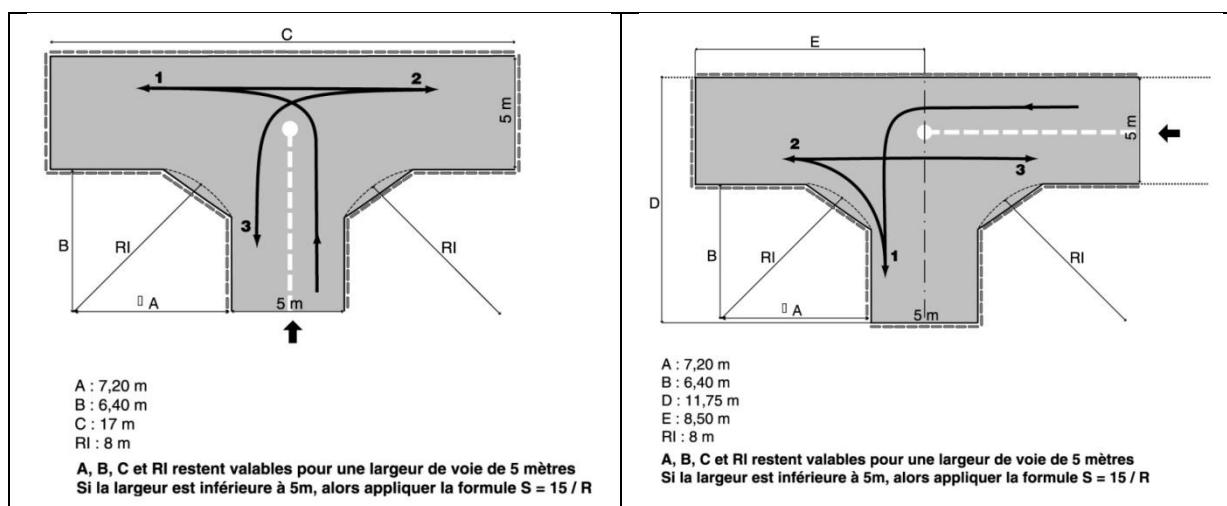
ACCÈS

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



AIRES DE RETOURNEMENT

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS du Val d'Oise préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 15 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites ci-après :

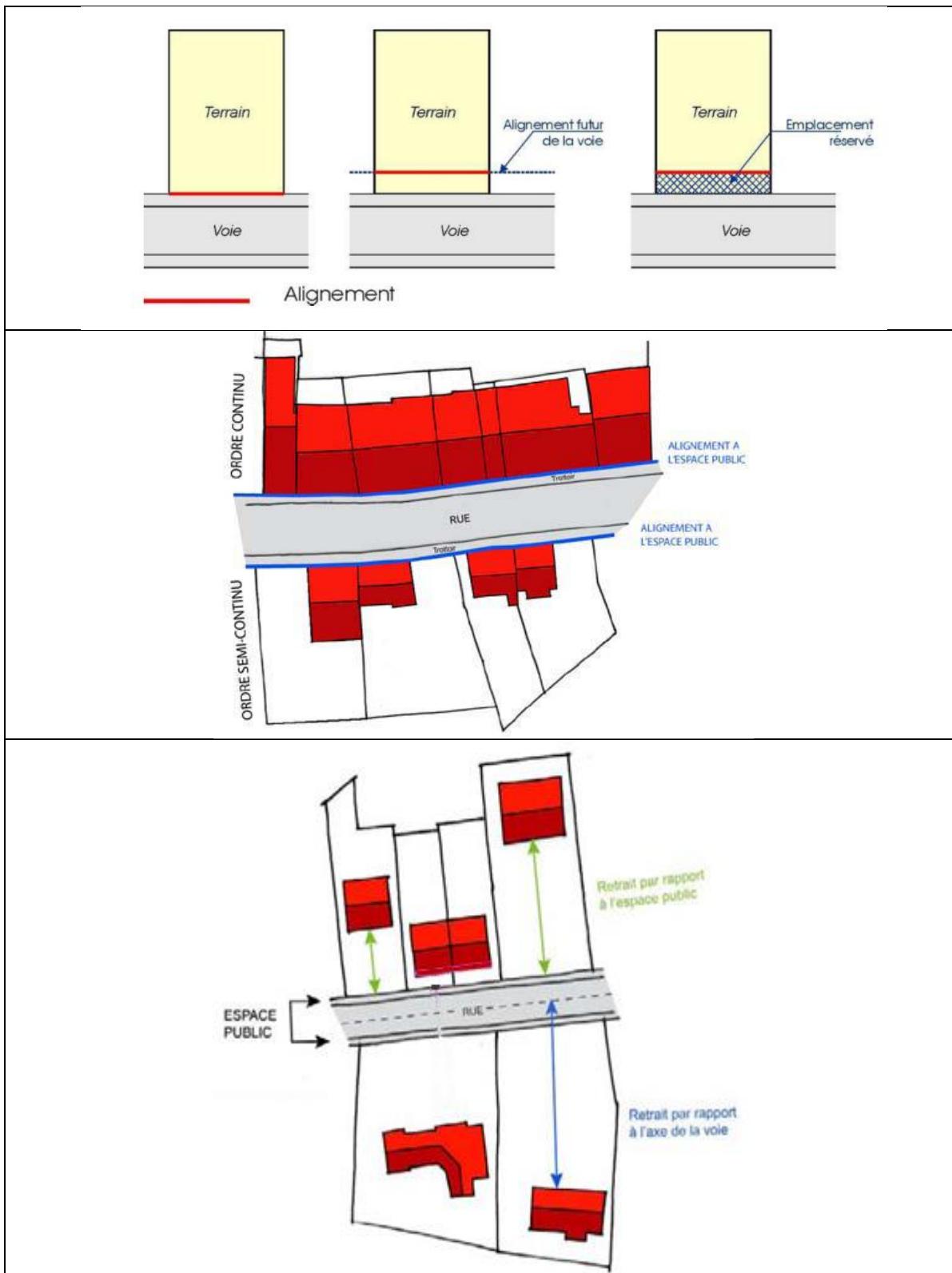


S = Surface

R = Rayon

ALIGNEMENT

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



ANNEXES

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que l'habitation principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les chaufferies, ..., à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale et ne doivent pas dépasser 20 m² de surface de plancher.

ARTISANAT

Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ATTIQUE

Il s'agit de l'étage sommital d'un bâtiment situé en retrait par rapport à l'étage inférieur. Le dégagement permet ainsi de réaliser une terrasse.

BAIE

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

Ne constitue PAS une baie :

- une ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou à vitrage opaque et avec châssis fixe ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- les jours de souffrance.

BUREAU

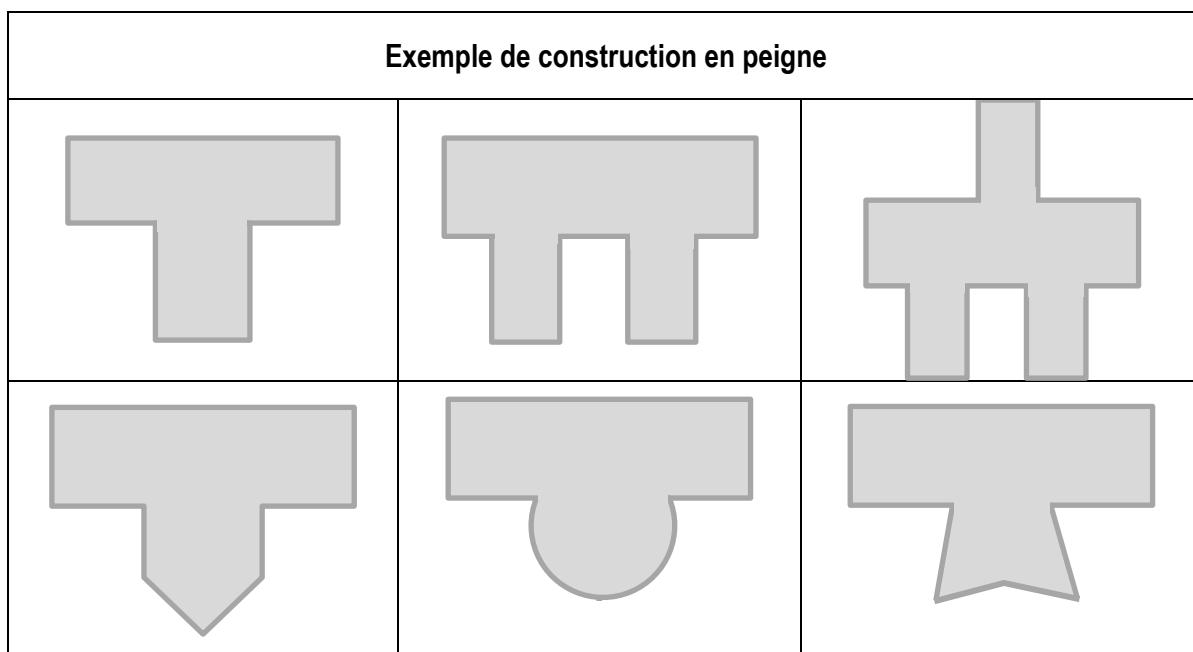
Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique « Définitions ».

COMMERCE

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

CONSTRUCTION EN PEIGNE

Il s'agit d'une construction où la façade linéaire principale comprend un ou plusieurs volumes qui se détachent de la façade principale.

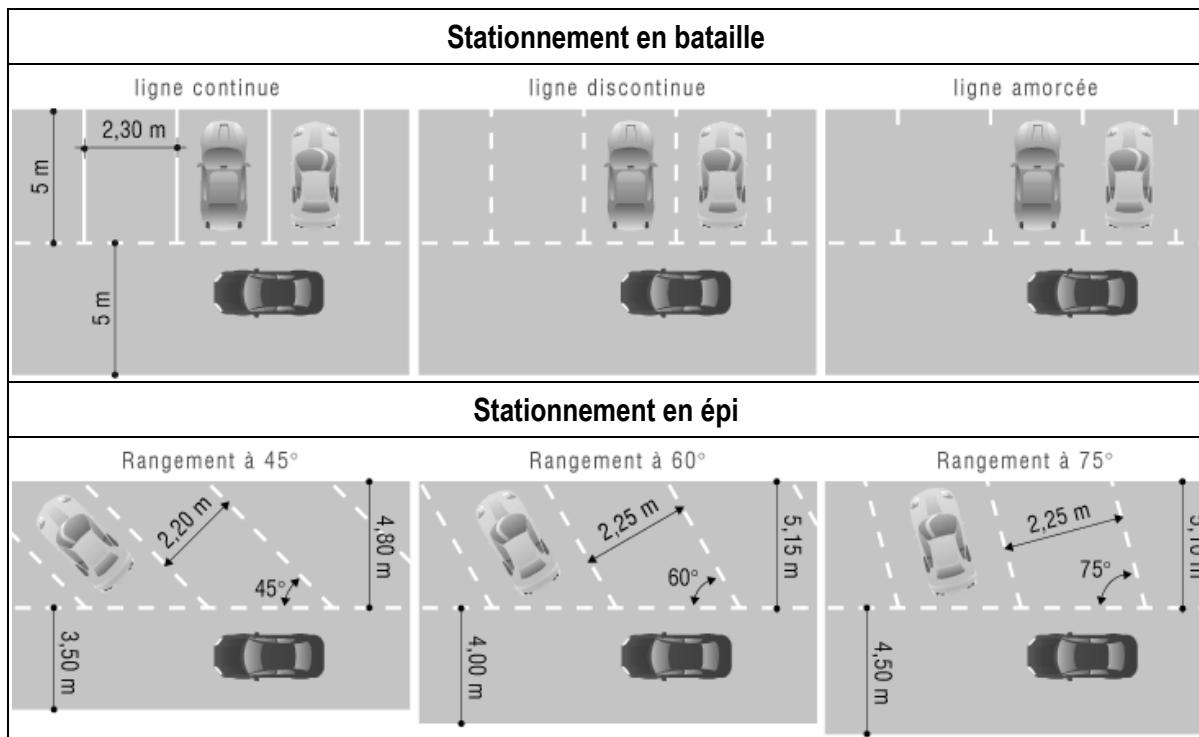


DIMENSIONS DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,30 mètres augmentée de 0,20 mètre par obstacle jouxtant la place (mur, poteau, ...).

Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement (aérien, semi-enterré ou souterrain), les dimensions minimales des places et des espaces de dégagement sont les suivantes :



Les obligations réglementaires en matière de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

EAUX USEES

Les eaux usées ou eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive) et les eaux vannes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

ECRAN VEGETAL

L'écran végétal est composé d'un ensemble de végétaux d'essences variées, agencé de manière à former un brise vue naturel afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions sur le tissu environnant, en jouant notamment sur une variation progressive des hauteurs des plantations.

EGOUT DU TOIT

L'égout du toit correspond à l'intersection entre le haut de la façade et la pente de toit.

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

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

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

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

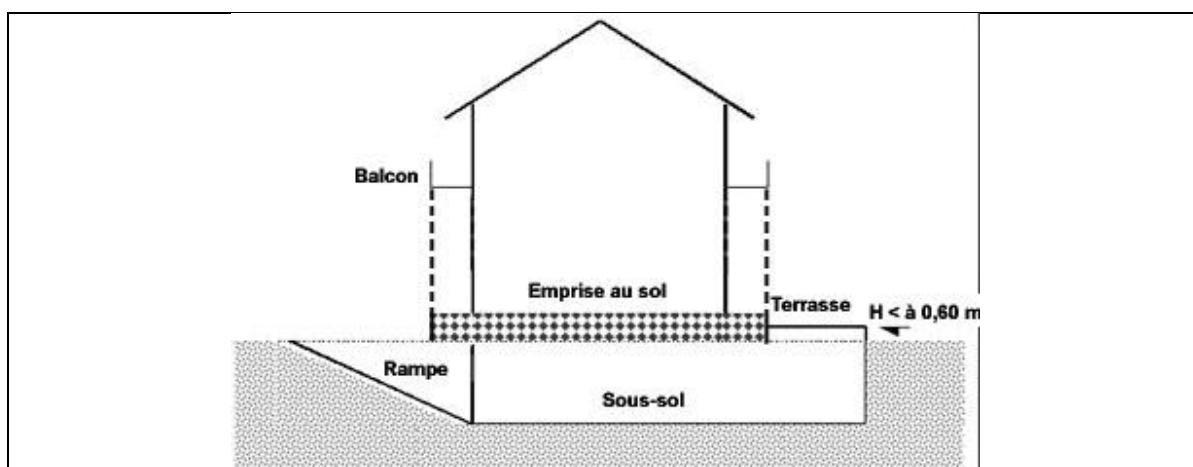
EMPRISE AU SOL

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

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

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

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que les sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égal à 0,60 m à compter du sol naturel.



ENTREPOT

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

ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

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

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

ESPACES LIBRES

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

EXTENSION

Sont considérés comme travaux d'extension ceux ayant pour objet d'agrandir une construction de façon horizontale par une augmentation de son emprise au sol, ou de façon verticale par une surélévation.

FAITAGE

Eléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR

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

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point et l'intersection entre le haut de la façade et la pente de toit.

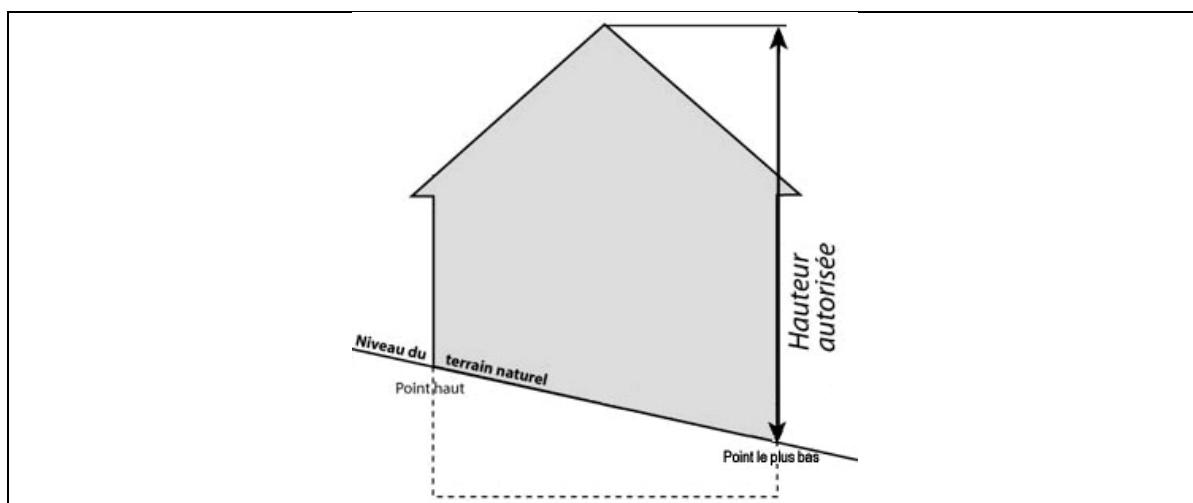
En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

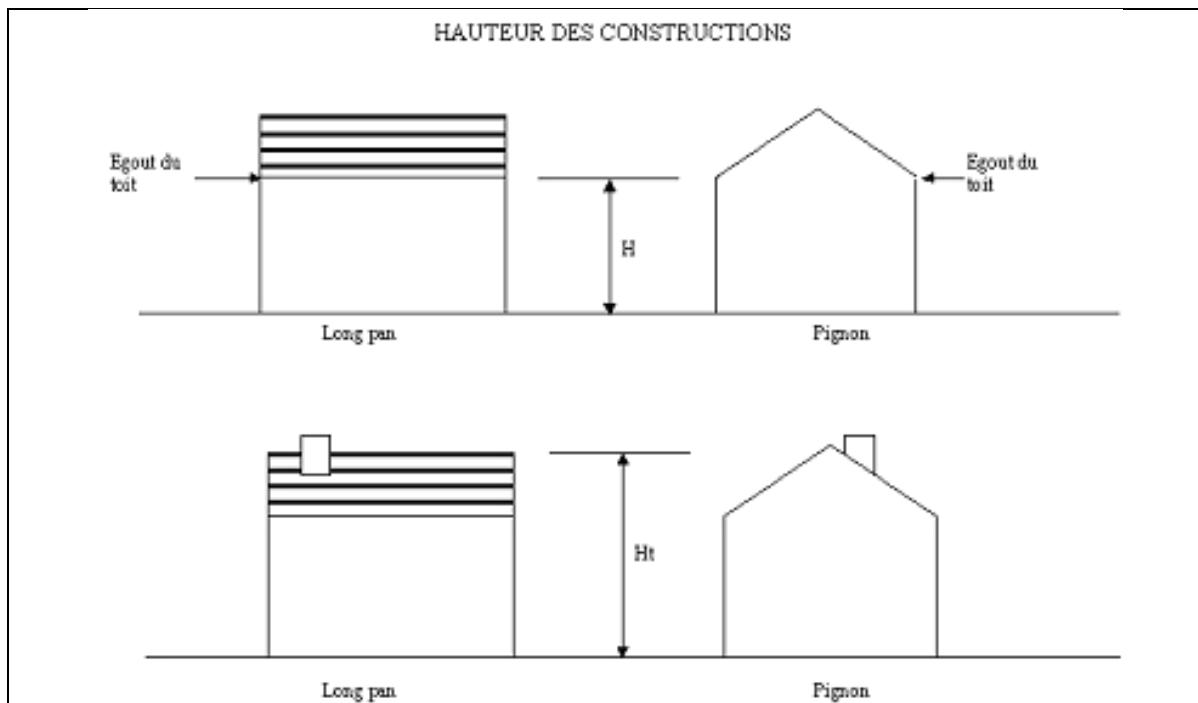
La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (le faîte) et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades 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.

Sur les terrains en pente, la hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.





INDUSTRIE

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

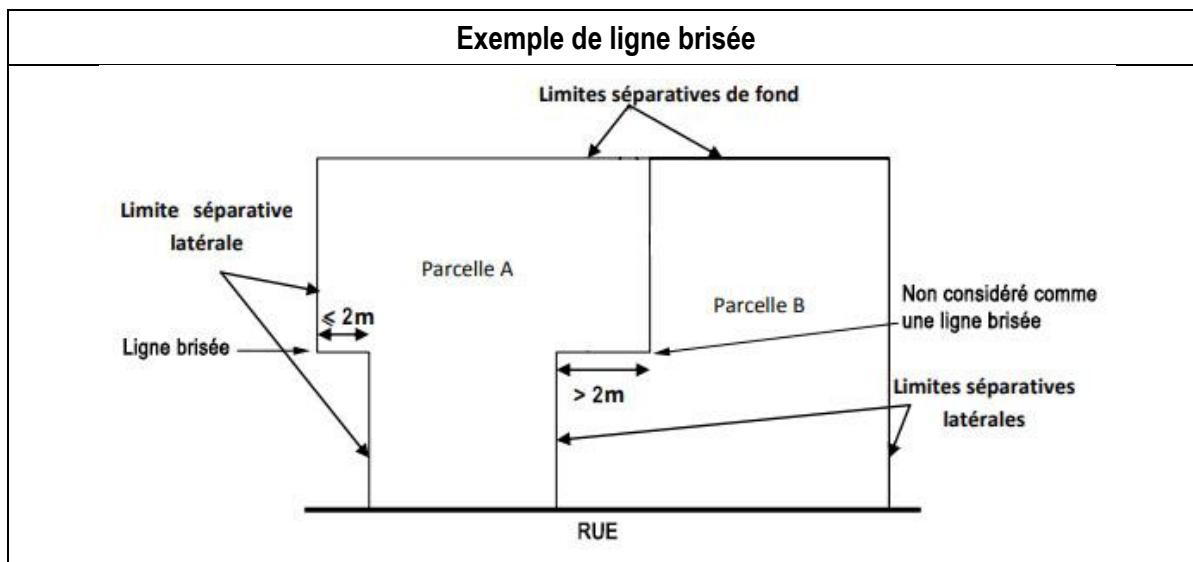
INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

LIGNE BRISEE

Une ligne brisée de limite séparative correspond à des décrochements et/ou des coudes d'une profondeur maximale de 2 mètres.



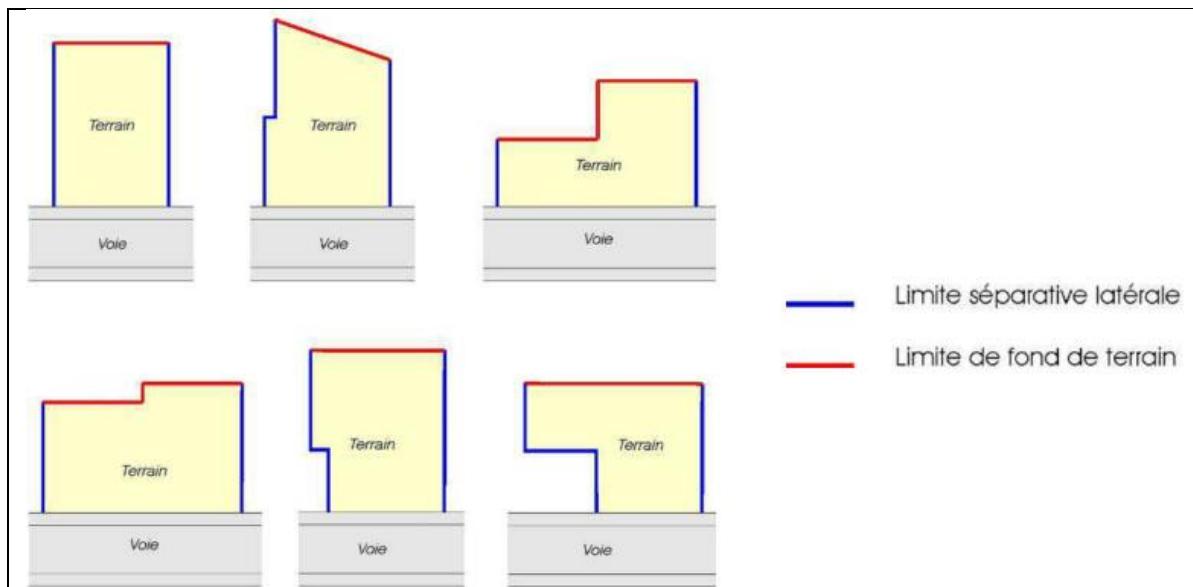
LIMITE SEPARATIVE

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

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et privées ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques et privées.

Pour le calcul des marges de recul concernant les articles 6 et 7 du règlement, dans le cas où la limite latérale ou de fond de parcelle est de faible importance, cette dernière n'est pas comptabilisée dans le calcul de la marge de recul.

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



LISIERE DES ESPACES BOISES

La zone comprise entre un linéaire de 50 mètres et l'espace boisé constitue « l'espace lisière ». En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Dans le cas d'un site urbain constitué, SUC, il est alors considéré que dans la lisière, la limite de constructibilité est le front d'urbanisation d'un SUC, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif.

MODENATURE

Ce sont les éléments ornementaux d'une façade extérieure qui contribuent à caractériser le style architectural d'un bâtiment et à mettre en valeur la façade. Ces éléments ornementaux permettent d'animer une façade : appuis, arcs, bandeaux, chapiteaux, corniches, encadrements, ...

OPERATION GROUPEE

Il s'agit d'une construction de plusieurs bâtiments sur une unité foncière qui peut ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

OCCUPATION DU SOL

L'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme

"Les destinations de constructions sont :

1° *Exploitation agricole et forestière* ;

2° *Habitation* ;

- 3° *Commerce et activités de service* ;
- 4° *Equipements d'intérêt collectif et services publics* ;
- 5° *Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.*"

Article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

"Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° *Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;*
- 2° *Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;*
- 3° *Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;*
- 4° *Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;*
- 5° *Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition."*

Article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R. 151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

PLACE COMMANDEE

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

PUITS DE LUMIERE

Un puits de lumière permet d'éclairer une pièce à partir de lumière naturelle. Il s'agit d'une ouverture zénithale (au plafond) qui permet de laisser passer la lumière du jour.
Il comporte un châssis fixe. Il peut être translucide ou opaque.

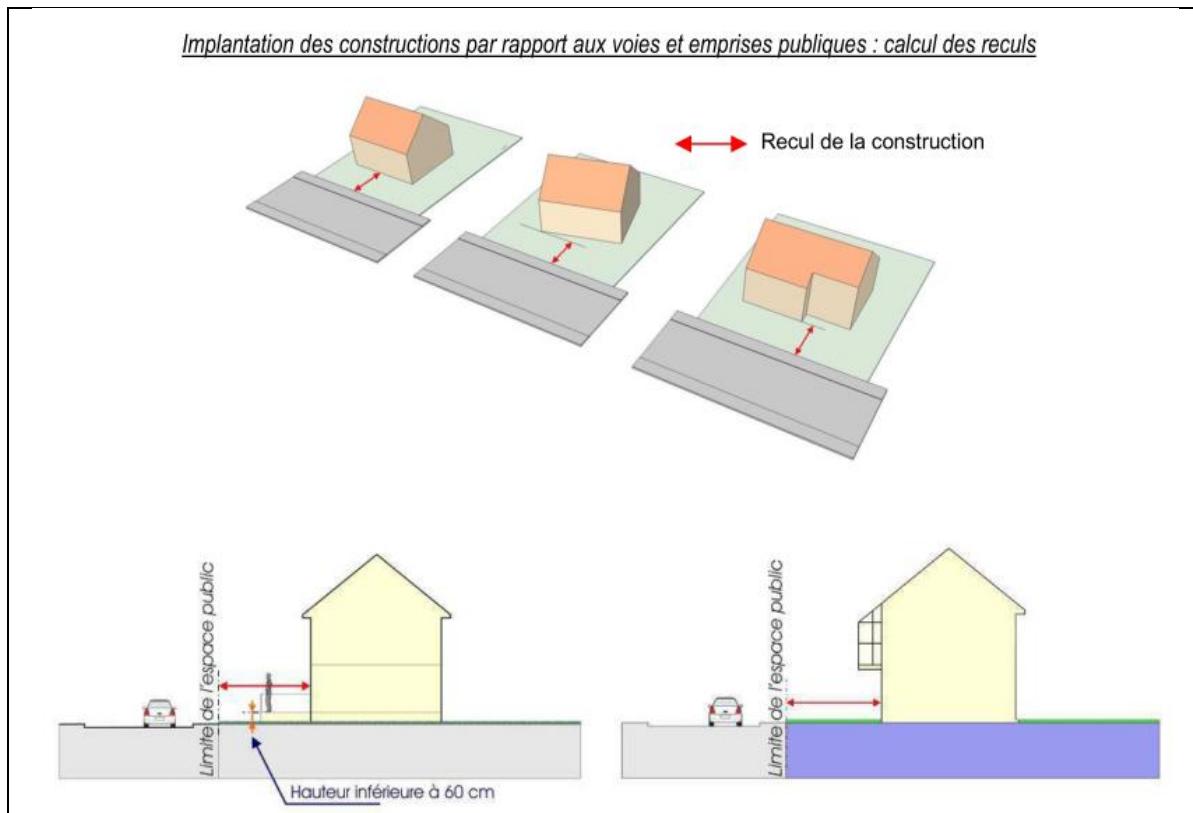
PLEINE TERRE

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

Sont considérés comme espaces de pleine terre, toutes les surfaces liées aux jardins et espaces verts qui sont maintenues ou reconverties en terre et qui ne sont pas situées sur des constructions (dalle, toit, ...). Les places de stationnements et les aires de manœuvres ne peuvent être considérées comme espaces de pleine terre.

RETRAIT PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT ET MODE DE CALCUL

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



RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET MODE DE CALCUL

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

Est pris en compte dans le calcul du retrait, tout élément de construction d'une hauteur supérieur à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol, y compris les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur de 1,90 mètre.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, ainsi que les parties enterrées des constructions.

SUBSTRAT

Le substrat d'une toiture végétalisée se compose d'un mélange de terreau, de compost, de mousse, ... Il existe des substrats spécialement adaptés à chaque type de toiture végétalisée.

Le substrat ne comprend pas la couche drainante composée de cailloux, de gravier et de billes d'argile qui remplit un rôle de drainage afin d'empêcher la formation d'eau stagnante sur le toit.

SURFACE DE PLANCHER

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

Avec l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme précise que "sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

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

VOIRIE

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

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.

voie privée

Une voie privée correspond à 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.).

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sannois.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 - Le sursis à statuer

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

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

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision

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

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

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

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

"L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de se sursis à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan."

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

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

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

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

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

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un

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

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

3 - Les Servitudes d'utilité publique

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

4 - Les Espaces boisés

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

5 - Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

" Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, ..., :

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; "

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Sannois couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et naturelles.

1 - Les zones urbaines

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

- La zone **UA** couvre le centre de la commune de part et d'autre de l'axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamottes et Léon Protais. Urbanisée de façon dense, avec des constructions en ordre continu, la zone UA est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone compte six sous-secteurs UA1, UA2, UAa, UAa1, UAb et UAc.
- La zone **UC** correspond à des ensembles d'habitats collectifs. Cette zone compte deux sous-secteurs UCa et UCc.
- La zone **UF** accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.
- La zone **UG** est composée d'un tissu mixte avec des maisons individuelles de styles et d'époques variés et plusieurs immeubles collectifs de faible hauteur. Cette zone compte un sous-secteur UGa.
- La zone **UH** est composée d'un tissu de maisons individuelles de styles et d'époques variés.
- La zone **UI** est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

2 - Les zones naturelles

Les zones naturelles dites "zone N" couvrent les parties de territoire à protéger.

- La zone **N** couvre les espaces naturels qu'il convient de conserver en raison de leurs caractères d'espaces naturels. Elle contient trois sous-secteurs :
 - *Nc dans lequel l'exploitation de carrières est autorisée* ;
 - *Nj réservé aux jardins familiaux* ;
 - *Np correspondant aux squares et jardins publics*.

3 - Les terrains classés

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

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS

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

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

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. "*

Article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme :

"*Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolî, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."*

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

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

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

- 1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 24 octobre 2007 et à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux ;

- les coupes d'arbres effectués dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (notamment les propriétés boisés bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière) ;
- les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.

4 - Le ravalement est obligatoire selon la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2014.

ARTICLE 6 - PROTECTION, RISQUE ET NUISANCE

1 - Carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR (R.111-3)

A l'intérieur des périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

2 - Dissolution naturelle du gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (se référer au dossier Annexes), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées ;
- de vérifier la possibilité d'infiltration diffuse des pluies courantes lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h conformément au SAGE Crout-Enghien-Vieille Mer.

La dissolution du gypse étant accentuée par les infiltrations d'eau dans le sol (pertes de réseaux, puisards, défaut d'étanchéité des citernes, etc.) l'assainissement autonome et les puisards sont vivement déconseillés. Concernant la gestion des eaux pluviales, il est préconisé de réaliser un système d'infiltration diffus des pluies courantes, sauf en cas de gypse affleurant.

3 - Inondations pluviales

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (se référer au dossier Annexes), indique la localisation des axes de ruissellement dans les parties non urbanisées de la commune.

> Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

> Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surévaluation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

> Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

4 - Retrait-gonflement des sols argileux

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » (se référer au dossier Annexes), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre toute précaution pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » (se référer au dossier Annexes).

5 - Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol (se référer au dossier Annexes), matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

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

ARTICLE 7 - DIVISION PARCELLAIRE

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

ARTICLE 8 - STATIONNEMENT

Conformément au P.D.U.I.F., sur le domaine public, une place sur quarante places de stationnement sera réservée au stationnement des vélos dans les zones urbaines du P.L.U.

ARTICLE 9 - LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX CROULT-ENGHIEN-VIEILLE MER

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Engien-Vieille Mer a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020.

Le SAGE, défini à l'article L212-3 du Code de l'Environnement, est un outil de planification de l'eau. Institué pour un sous-bassin, ou un groupement de sous-bassins correspondant à une unité hydrographique cohérente, il fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Il est constitué des documents suivants :

- le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) qui fixe les objectifs stratégiques et spécifiques du SAGE en définissant les priorités du territoire en matière d'eau et de milieux aquatiques et les moyens (techniques et financiers) à mettre en œuvre pour y parvenir. L'ensemble des décisions administratives dans le domaine de l'eau s'appliquant sur le territoire du SAGE doit être compatible avec le PAGD ;
- le règlement qui fixe les règles pour la réalisation des objectifs exprimés dans le PAGD. Il définit notamment les priorités d'usage de la ressource en eau. Ces règles sont opposables à l'Administration et aux tiers. Les décisions prises dans le domaine de l'eau doivent être conformes avec les règles du SAGE.

Ces documents sont accompagnés d'un rapport de présentation et du rapport environnemental.

La portée juridique du règlement est basée sur un rapport de conformité. Cela implique un respect strict par la norme de rang inférieur des règles édictées par le SAGE. Le rapport de conformité entre ces deux normes s'apprécie au regard de l'article du règlement du SAGE. Ainsi, à compter de la date de publication de l'arrêté approuvant le SAGE, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables conformément à l'article L. 212-5-2 du code de l'environnement, à toute personne publique ou privée, notamment pour l'exécution de toutes :

- installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) mentionnés à l'article L.214-2 du même code (relevant de la « nomenclature eau » au titre de la loi sur l'eau) ;
- installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) mentionnées à l'article L.511-1 du même code ;
- opérations entraînant des impacts cumulés significatifs en termes de prélèvements ou de rejets dans le bassin ou les groupements de sous-bassins concernés, et ce, indépendamment de la notion de seuil figurant dans la « nomenclature eau » ;
- exploitations agricoles procédant à des épandages d'effluents liquides ou solides dans le cadre des articles R. 211-50 à 52 du code de l'environnement.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone urbaine couvre le centre de la commune de part et d'autre la RD 14 (axe structurant Gambetta / Charles de Gaulle / Maurice Berteaux entre les rues des Bergamotes et Léon Protais). Urbanisée de façon dense, avec des constructions en ordre continu, la zone UA est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. La zone UA compte six sous-secteurs UA1, UA2, UAa1, UA_b et UA_c.

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompes.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 6 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2 - Entre la rue Georges Risler et la rue du Sergent Guignot, de chaque côté de la RD 14, les rez-de-chaussée doivent obligatoirement être occupés par des commerces.

3 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

4 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

5 - En zone UAa, dans le périmètre de la servitude L.151-41 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations autorisées ne doivent pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30 m².

6 - Sur la ou les parcelles concernées par un site potentiellement pollué recensé dans la base de données BASIAS (se référer à l'annexe 3), tout changement d'usage sur la ou les parcelles doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences sur la santé humaine.

7 - Pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus, un sondage piézométrique doit être réalisé afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen. Dans le cas où le toit de ladite nappe est atteint, une étude d'impact sur la nappe hydrothermale menée par un hydrogéologue doit être réalisée.

8 - Dans les enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides identifiées par le SAGE Crout-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, le caractère humide des sols aujourd'hui non perméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis les abris de jardin de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE. En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver.

Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entraîner la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5 mètres s'il dessert plus de deux logements en zone UA et pour les sous-secteurs UA1, UAa et UAa1 ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,5 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,50 mètres s'il dessert plus de deux logements pour les sous-secteurs UAb et UAc.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès, notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée

Cet accès ne devra pas excéder un linéaire de 100 mètres entre la voie et chaque entrée de la construction pour l'habitat individuel et de 50 mètres pour l'habitat collectif.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent pas être inférieures à 3 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

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

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

Dans une optique de gestion équilibrée et économique de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériaux hydro-économiques, de l'usage des eaux autre que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou encore de la conception des espaces verts avec des espèces économiques en eau afin de limiter l'irrigation.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en application sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

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

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

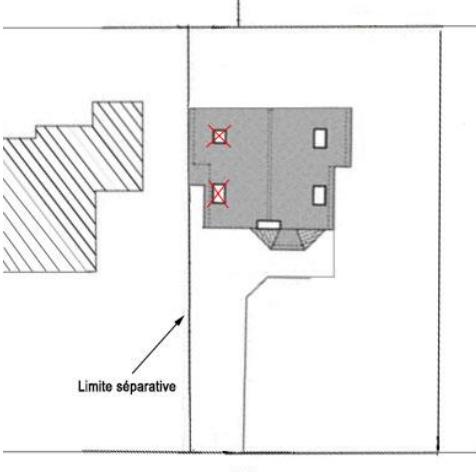
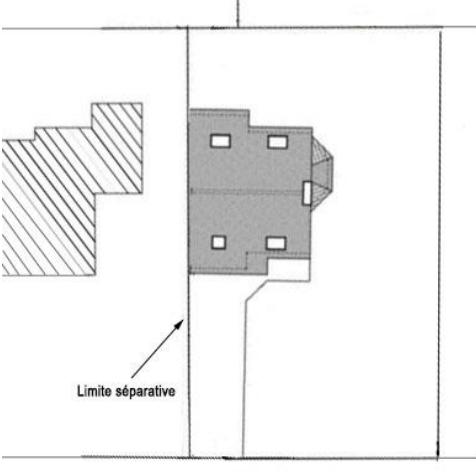
ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Toute construction nouvelle doit s'implanter à l'alignement des voies publiques, ou à la limite d'emprise des voies privées. Cependant, une construction nouvelle pourra s'implanter en retrait si la continuité est assurée par des constructions et / ou des clôtures existantes ou à créer.
- 2 - En dérogation de l'alignement, les angles de rue peuvent être aménagés en pan coupé arrondi ou droit de manière à améliorer la qualité architecturale.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux extensions des bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement si la continuité est assurée par des constructions et / ou des clôtures existantes.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.
- 5 - Les constructions le long de l'allée d'Orgemont, des rues Jean Mermoz, Suzanne Valadon et André Utter pourront être implantées en retrait. Il en est également de même, place Salvador Allende (place de la Gare) et rue du Maréchal Foch, pour les locaux vélos destinés aux équipements d'intérêt général liés au transport ferroviaire, et les annexes de type kiosque à journaux.
- 6 - Les constructions devront respecter les marges de recul délimitées sur le plan de zonage.
- 7 - Implantation par rapport aux voies ferrées :
 - les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche ;
 - dans cette bande de 10 mètres seules les annexes sont autorisées.
- 8 - Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :
 - dans la zone non aedificandi, toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ;

- dans la zone non aedificandi, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
 - dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, ou non, sont interdits ;
 - dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, ou non, sont interdits, y compris au sein du bâti ;
 - dans la zone de marge de recul, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
 - dans la zone de marge de recul, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la limite de 25 m² de surface de plancher sans création de logement supplémentaire.
- 9 - Toute construction nouvelle doit s'implanter dans une bande d'une profondeur de 50 mètres mesurée perpendiculairement en tout point de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques.
- 10 - Les constructions situées entre le n°21 et le n°25 de la rue du Lieutenant Georges Keiser doivent s'implanter à 4 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives latérales. En façade et en toiture, aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide, implantée en limite séparative n'est autorisée, excepté en toiture terrasse.

Ouverture en toiture non autorisée	Ouverture en toiture autorisée
	

2 - En cas de retrait, les marges de recul par rapport à l'ensemble des limites séparatives de propriété définies ci-après devront être respectées :

- la distance prise en tous points, perpendiculairement entre la façade de la construction et la limite séparative, sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou l'acrotère de la construction, en cas de façade ou de toiture comportant des baies, sans toutefois pouvoir être inférieure à 4 mètres ;
- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou d'une toiture sans baie.

3 - Les piscines rebords compris, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries seront implantés à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.

4 - L'implantation des constructions en fond de terrain est interdite.

5 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger.

6 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

7 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m².

8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

9 - Pour le secteur de plan masse n°2, les constructions seront édifiées suivant les implantations définies au plan de masse.

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux constructions en vis-à-vis, comporte des baies ;

- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 3,50 mètres, si aucune des deux constructions en vis-à-vis, ne comporte de baie. Les pergolas et carports sont également concernés par cette règle.
- 2 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article :
- L'extension verticale ou horizontale d'une construction existante peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée.
- En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m², ni aux locaux vélos destinés aux équipements d'intérêt général liés au transport ferroviaire.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder :
- 80% de la surface du terrain en sous-secteurs UA1 et UAa1 ;
 - 75% de la surface du terrain en zone UA et UA2 ;
 - 70% de la surface du terrain en sous-secteur UAa ;
 - 65% de la surface du terrain en sous-secteur UAb, excepté pour le secteur de plan masse n°2 où l'emprise au sol maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement ;
 - 55% de la surface du terrain en sous-secteur UAc, excepté pour le secteur de plan masse n°1 où l'emprise au sol maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur à l'égout du toit des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :

- 15 mètres en zone UA ;
 - 12 mètres en sous-secteur UAa ;
 - 9 mètres en sous-secteur UAb, excepté pour le secteur de plan masse n°2 où la hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement ;
 - 7 mètres en sous-secteur UAc, excepté pour le secteur de plan masse n°1 où la hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement.
- 2 - La hauteur totale des constructions (au faîte ou à l'acrotère) mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder :
- 18 mètres en zone UA pour les constructions dont le dernier étage correspond à un attique ou à des combles dans le cas de toiture à pans et 15 mètres pour les constructions avec un toit terrasse ou mansardé ;
 - 18 mètres en sous-secteur UA1 ;
 - 15 mètres en sous-secteur UAa pour les constructions dont le dernier étage correspond à un attique ou à des combles dans le cas de toiture à pans et 12 mètres pour les constructions avec un toit terrasse ou mansardé ;
 - 15 mètres en sous-secteur UAa1 ;
 - 12 mètres en sous-secteur UAb pour les constructions dont le dernier étage correspond à un attique ou à des combles dans le cas de toiture à pans et 9 mètres pour les constructions avec un toit terrasse ou mansardé, excepté pour le secteur de plan masse n°2 où la hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement ;
 - 10 mètres en sous-secteur UAc, excepté pour le secteur de plan masse n°1 où la hauteur maximale des constructions est fixée sur le document graphique situé en annexe du règlement.
 - En sous-secteur UA2, afin d'assurer le traitement architectural à l'angle des voies et emprises publiques, seront autorisés en dépassement de 3,50 mètres maximum de la hauteur totale des constructions, les dômes, coupoles, belvédères et petits volumes de couronnement accessibles assurant un rehaussement visuel décoratif et limité à l'angle.

Pour la zone UA et les sous-secteurs UA1, UAa, UAa1 et UAb, dans le cas d'une construction abritant des rez-de-chaussée commerciaux et/ou d'activités et/ou de services, une hauteur supplémentaire de 1 mètre pourra être attribuée uniquement au rez-de-chaussée. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera augmentée de 1 mètre.

Les lucarnes peuvent dépasser la hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la largeur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire, la hauteur se mesure au faîte des lucarnes.

3 - Dans le cas d'une voie d'une largeur inférieure à 10 mètres, la hauteur des bâtiments en premier rang, implantés à l'alignement ou en retrait de la voie, ne pourra pas être supérieure à la largeur de la voie, excepté pour les secteurs de plans masse n°1 et n°2 et la zone UAa1.

4 - Une transition nuancée en termes de hauteur devra être assurée entre les nouvelles constructions situées en UA et le tissu pavillonnaire environnant situé en zones UG ou UH.

Les hauteurs des nouvelles constructions (à l'égout du toit et totale) doivent être en harmonie avec celles des constructions limitrophes ou avoisinantes situées dans les zones UG et UH. Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans des gabarits homogènes à ceux des constructions attenantes de manière à ne pas permettre des émergences bâties qui viendreraient par une trop grande hauteur ou un épappelage inadapté, perturber les paysages et caractères environnants.

Un épappelage des hauteurs, de manière graduelle et adapté à la profondeur et à la forme du terrain accueillant les futures constructions, devra donc être réalisé.

5 - La hauteur totale des bâtiments annexes est limitée à 3 mètres.

6 - Pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas cet article :

L'aménagement et l'extension horizontale d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cette extension horizontale ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger et doit être réalisée dans le prolongement de la toiture existante et de la ligne de faîte.

Pour rappel, l'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée comme indiqué dans le cas dérogatoire du point 5 de l'article UA.7.

7 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des paysages urbains de la zone. Les tonalités vives sont interdites en façade.

Les couleurs claires seront préconisées afin de satisfaire aux objectifs de développement durable de lutte contre les îlots de chaleur.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les pavés de verre implantés sur les façades devront l'être de manière très parcimonieuse.

Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.

Pour les constructions neuves, les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres ne soient pas visibles depuis l'extérieur. Dans le cas d'une rénovation, les coffrets ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur, ou à minima, intégrés dans l'encadrement des fenêtres existantes.

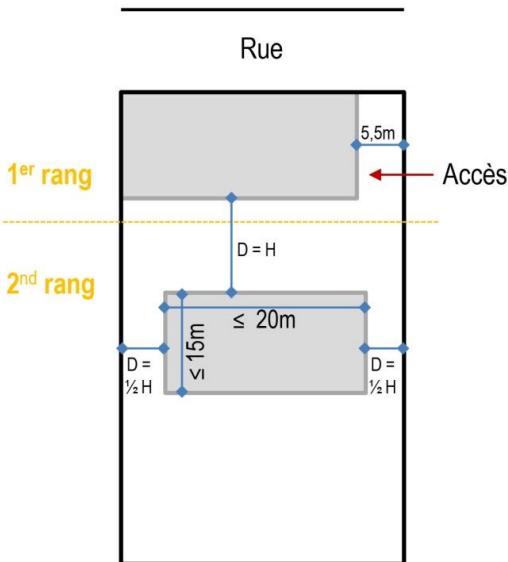
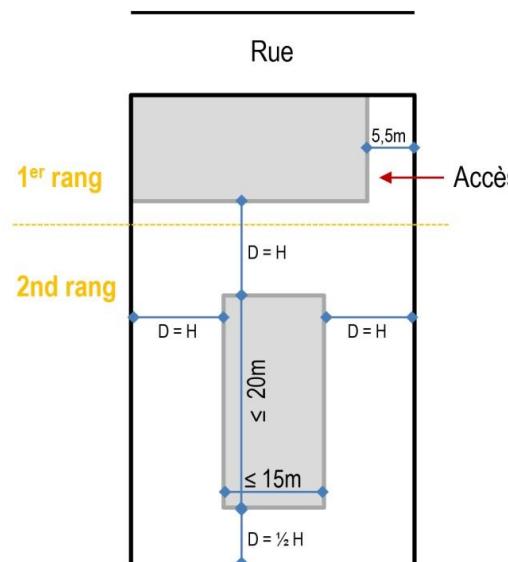
Dans le cas de rénovation et de ravalement, les façades en pierres calcaires et en meulières doivent rester apparentes. Ceci est également valable pour les façades en briques présentant une valeur et/ou une qualité architecturale. L'ensemble des modénatrices existantes doivent être préservées ou redessinées.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

A l'exception des sous-secteurs UA1, UAa1 et UA2, du secteur de plan masse n°2, ainsi que des destructions destinées exclusivement à accueillir des activités économiques, les constructions édifiées au premier rang ne peuvent pas avoir une profondeur de plus de 15 mètres mesurée depuis l'emprise des voies.

Le linéaire de façade (avant et arrière) ne doit pas être supérieur à 20 mètres pour les constructions implantées au-delà du premier rang par rapport à l'alignement et pour celles qui s'implantent dans le sens de la profondeur du terrain, excepté pour les sous-secteurs UA1, UAa1 et pour le secteur de plan masse n°2.

Exemple d'implantation de la construction en 2 nd rang parallèlement à l'alignement	Exemple d'implantation de la construction en 2 nd rang dans le sens de la profondeur du terrain
 <p>D = distance H = hauteur de la construction</p>	 <p>D = distance H = hauteur de la construction</p>

Les constructions en peigne sont admises dès lors que :

- la façade du terrain a une longueur minimale de 40 mètres sur une seule voie ;
- la profondeur de la façade qui se détache de la façade principale ne doit pas être supérieure à 5 mètres ;
- la longueur de la façade qui se détache de la façade principale ne doit pas être supérieure à 10 mètres ;
- dans le cas de plusieurs volumes en peigne sur la façade principale, la distance comptée entre tous points des façades des volumes en peigne se faisant face, terrasses et balcons compris, doit être au moins égale à 12 mètres.

Les constructions en peigne sont admises sans condition pour les sous-secteurs UA1 et UAa1 et le secteur de plan masse n°2 situé en annexe du règlement.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

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

Les toitures à deux pans devront respecter un angle minimal de pente à 35°.

En UAc, les toits mansardés sont interdits.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises sous forme de fenêtres ou châssis de toit, ou sous forme de lucarnes. Ces ouvertures seront à dominante verticale, de préférence axées avec les baies de la façade.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être la tuile plate ou mécanique, l'ardoise et/ou le zinc.

Pour les extensions, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées, à l'exception des parties privatives destinées aux résidents dans le cadre d'un habitat collectif, et qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures, s'ils sont visibles depuis la rue.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles précédentes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Le portail pourra être édifié en recul en cas de nécessité impérieuse liée à la sécurité.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale (une clôture dite à claire-voie signifie qu'elle laisse passer du jour : elle ne bouche pas ou peu la visibilité depuis l'espace public) ;
- d'un grillage ou d'une grille doublé ou non d'une haie végétale. En cas de présence d'une semelle en pied de clôture, celle-ci sera inférieure ou égale à 20 centimètres ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum, pilier compris, n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Les plaques ciments sont proscrites.

La largeur du portail ne doit pas excéder 3,5 mètres, sauf nécessité technique impérieuse.

En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :

- d'un grillage, d'une grille ou de claustres d'une épaisseur minimale de 50 mm, doublés ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein, en parpaings revêtus d'un enduit.

Les clôtures situées en contrebas direct ou proche de façades ne pourront pas être surmontées de parties saillantes (pointes, piques...) présentant une dangerosité.

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

Sur les éléments bâtis, isolés ou situés dans l'espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, garde-corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié sont autorisés, mais doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toiture. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique, ou si ces éléments présentent des caractéristiques patrimoniales de très faible qualité. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement² ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1,5 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement³ ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de résidences pour personnes âgées : 0,7 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces : 1 place de stationnement à partir de 150 m² puis une place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Les dimensions minimales des places de stationnement à respecter sont explicitées dans la partie "Définitions".

Sauf pour le logement individuel, les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

Pour toute nouvelle opération de construction et/ou d'aménagement de plus de 5 logements, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel et lutter contre les îlots de chaleur.

¹ Se référer au plan de zonage

² Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

³ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

En aucun cas, des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes règlementairement.

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

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements : 1,5 m² par logement minimum et un local de 5 m² minimum.
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces et les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les établissements scolaires : 1 place par tranche de 10 élèves ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être végétalisés.

Devront être conservés en espace de pleine terre, au minimum :

- 10% de la surface totale de l'unité foncière en sous-secteurs UA1 et UAA1 ;
- 20% de la surface totale de l'unité foncière en zones UA, UA2 et UAA ;
- 35% de la surface totale de l'unité foncière en sous-secteur UAb, excepté pour le secteur de plan masse n°2 situé en annexe du règlement ;
- 40% de la surface totale de l'unité foncière en sous-secteur UAc, excepté pour le secteur de plan masse n°1 situé en annexe du règlement.

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

Dans le cas de division de terrains bâties, chaque terrain issu de la division devra être conforme aux prescriptions du présent article.

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

Le traitement végétal des espaces libres doit privilégier une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet. Leur traitement paysager doit également être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'ensoleillement ;
- du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.

Les arbres existants doivent être de préférence maintenus, à défaut ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet. A minima, un arbre ayant un tronc de 20 cm minimum de circonférence à 1 mètre du sol doit être planté par tranche complète de 50 m² d'espace de pleine terre.

La bande non construite des fonds de parcelle, située en limite des zones UG et UH, devra être plantée de manière à former un écran végétal.

Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec un substrat d'une épaisseur minimale de 60 cm. Les espaces verts réalisés sur dalle doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation.

Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat devra être égal ou supérieur à 30 cm.

Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

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

Sur les éléments végétaux isolés identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, et pour les arbres situés dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou les arbres situés dans l'espace paysager remarquable sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité, ou dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général, et que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante. Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle, dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général, à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes et remplissant la même fonction écologique.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC

Cette zone urbaine correspond à des ensembles d'habitats collectifs. La zone UC compte deux sous-secteurs UCa et UCc.

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 2 - Les constructions à usage industriel.
- 3 - Les constructions à usage d'entrepôts.
- 4 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 5 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 6 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 7 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.
- 8 - La transformation en habitation des surfaces d'artisanat, de commerce ou de bureaux en rez-de-chaussée, identifiées sur le plan de zonage.
- 9 - Dans les zones humides avérées identifiées par le SAGE Crout-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, toute construction ou activité qui nuirait à la préservation du caractère humide de la zone et notamment les affouillements, remblais, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchement, mise en eau, et tout aménagement permanent ou temporaire qui n'aurait pas pour but de préserver ou de restaurer la zone humide.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

1 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

4 - Sur la ou les parcelles concernées par un site potentiellement pollué recensé dans la base de données BASIAS (se référer à l'annexe 3), tout changement d'usage sur la ou les parcelles doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences sur la santé humaine.

5 - Pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus, un sondage piézométrique doit être réalisé afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen. Dans le cas où le toit de ladite nappe est atteint, une étude d'impact sur la nappe hydrothermale menée par un hydrogéologue doit être réalisée.

6 - Dans les enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides identifiées par le SAGE Crout-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, le caractère humide des sols aujourd'hui non perméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis les abris de jardin de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE. En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver.

Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entraîner la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès, notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

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

- à 2,50 mètres en cas de voie à sens unique ;
- à 4 mètres en cas de voie à double sens.

A partir de 20 mètres de long, les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

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

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

Dans une optique de gestion équilibrée et économique de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économiques, de l'usage des eaux autre que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou encore de la conception des espaces verts avec des espèces économies en eau afin de limiter l'irrigation.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

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

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit s'implanter à 4 mètres minimum des voies publiques, ou de la limite d'emprise des voies privées.

Dans les sous-secteurs UCa et UCc, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, aucune distance minimum n'est exigée.

2 - Cet article ne s'applique pas aux annexes qui peuvent par conséquent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

4 - Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :

- dans la zone non aedificandi, toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ;
- dans la zone non aedificandi, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, ou non, sont interdits ;
- dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, ou non, sont interdits, y compris au sein du bâti ;
- dans la zone de marge de recul, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone de marge de recul, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la limite de 25 m² de surface de plancher sans création de logement supplémentaire.

5 - Implantation par rapport aux voies ferrées :

- les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche ;
- dans cette bande de 10 mètres seules les annexes sont autorisées.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- 2 - En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété définies ci-après devront être respectées :
 - la distance prise en tous points, perpendiculairement entre la façade de la construction et la limite séparative sera au moins égale à 10 mètres en cas de façade comportant des baies assurant l'éclairement des pièces principales de la construction ;
 - cette marge de recul pourra être réduite à 8 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des baies situées à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
- En cas de retrait en zone UCa, aucune distance minimum n'est exigée.
- 3 - Les piscines rebords compris, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries seront implantées à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.
- 4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 50 m².
- 6 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à 10 mètres.
- 2 - Dans le secteur UCa, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à 5 mètres.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 50 m².
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol des constructions autorisées, annexes comprises, ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.
- 2 - Dans le sous-secteur UCa, l'emprise au sol des constructions autorisées, annexes comprises, ne peut excéder 65% de la superficie totale du terrain.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 18 mètres.
- 2 - Dans le sous-secteur UCa, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 22 mètres.
- 3 - Dans le sous-secteur UCc, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres.
- 4 - La hauteur totale des bâtiments annexes est limitée à 3 mètres.
- 5 - L'aménagement et l'extension d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant.
- 6 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 7 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs claires seront privilégiées afin de satisfaire aux objectifs de développement durable de lutte contre les îlots de chaleur.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les pavés de verre implantés sur les façades devront l'être de manière très parcimonieuse.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

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

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de fenêtres ou châssis de toit, situées dans le pan de la toiture. Ces ouvertures seront à dominante verticale, sans saillie par rapport au pan de la toiture et de préférence axées avec les baies de la façade.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être la tuile plate ou mécanique, l'ardoise et/ou le zinc.

Pour les extensions, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.

Il est recommandé de réaliser des toitures végétalisées en cas de perméabilité faible des sols ou de présence de gypse avérée.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures, s'ils sont visibles depuis la rue.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles précédentes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Le portail pourra être édifié en recul en cas de nécessité impérieuse liée à la sécurité.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale (une clôture dite à claire-voie signifie qu'elle laisse passer du jour : elle ne bouche pas ou peu la visibilité depuis l'espace public) ;
- d'un grillage ou d'une grille doublé ou non d'une haie végétale. En cas de présence d'une semelle en pied de clôture, celle-ci sera inférieure ou égale à 20 centimètres ;
- des haies végétales

La hauteur maximum n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Les plaques ciments sont proscrites.

La largeur du portail ne doit pas excéder 3,5 mètres, sauf nécessité technique impérieuse.

En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :

- d'un grillage, d'une grille ou de claustres d'une épaisseur minimale de 50 mm doublés ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein, en parpaings revêtus d'un enduit.

Les clôtures situées en contrebas direct ou proche de façades ne pourront pas être surmontées de parties saillantes (pointes, piques...) présentant une dangerosité.

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

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

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

- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles), seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique, ou si ces éléments présentent des caractéristiques patrimoniales de très faible qualité. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement² ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement³ ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement, excepté pour les studios en sous-secteur UCa où il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 studios ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Les dimensions minimales des places de stationnement à respecter sont explicitées dans la partie "Définitions".

Sauf pour le logement individuel, les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

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

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

¹ Se référer au plan de zonage

² Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

³ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements : 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas avec un local d'une superficie minimale de 5 m² minimum.
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les établissements scolaires : 1 place par tranche de 10 élèves ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces végétalisés. La superficie de ces espaces végétalisés, libres de toute construction, doit être au moins égale à 15% de la surface totale de l'unité foncière.

Les surfaces libres destinés aux aires de jeux, de repos et aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 15% de la superficie du terrain.

Dans le secteur UCa :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces végétalisés. La superficie de ces espaces végétalisés, libres de toute construction, doit être au moins égale à 10% de la surface totale de l'unité foncière.

Les surfaces libres destinés aux aires de jeux, de repos et aux jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 10% de la superficie du terrain.

Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

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

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

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité et que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur important, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UF

Cette zone urbaine accueille les installations nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompes.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celle indiquée à l'article UF.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 8 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de fonctionnement, de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés, ainsi que les annexes.
- 2 - Dans "l'espace lisière" du massif forestier des Buttes du Parisis identifié au plan de zonage, seules seront autorisées :
 - les constructions nouvelles seulement si elles s'intègrent dans un site urbain constitué. De plus, la limite spatiale de leur constructibilité est le front d'urbanisation du site urbain constitué dans lequel elles s'intègrent, c'est-à-dire que l'urbanisation ne doit jamais progresser vers le massif ;
 - les extensions de constructions existantes, les abris de jardin et piscines découvertes dans la limite du règlement de la zone.

- 3 - Sur la ou les parcelles concernées par un site potentiellement pollué recensé dans la base de données BASIAS (se référer à l'annexe 3), tout changement d'usage sur la ou les parcelles doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences sur la santé humaine.
- 4 - Pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus, un sondage piézométrique doit être réalisé afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen. Dans le cas où le toit de ladite nappe est atteint, une étude d'impact sur la nappe hydrothermale menée par un hydrogéologue doit être réalisée.
- 5 - Dans les enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, le caractère humide des sols aujourd'hui non perméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis les abris de jardin de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE. En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver.
Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entraîner la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité.

2 - Voirie

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

En cas de création de voie, la largeur de la voirie ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

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

ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

Dans une optique de gestion équilibrée et économique de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériaux hydro-économiques, de l'usage des eaux autre que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou encore de la conception des espaces verts avec des espèces économiques en eau afin de limiter l'irrigation.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en application sur la commune, hormis dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

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

Dans un objectif de désimperméabilisation lors d'un projet d'extension ou de nouvelle construction sur une unité foncière qui, aujourd'hui, ne respecte pas la gestion à la source des pluies courantes (correspondant à une lame d'eau de 8 mm en 24h), il est préconisé :

- soit une déconnexion des eaux pluviales du réseau pour les pluies courantes ;
- soit une désimperméabilisation des sols à hauteur de 10% des sols imperméabilisés.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE UF.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies publiques.

ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait des limites séparatives.

ARTICLE UF.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE UF.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est limitée à 15 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UF.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les papiers goudronnés sont interdits.

Les pavés de verre implantés sur les façades devront l'être de manière très parcimonieuse.

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

3 - Toitures

Il est recommandé de réaliser des toitures végétalisées en cas de perméabilité faible des sols ou de présence de gypse avérée.

4 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ;

- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale ;
- d'un grillage ou d'une grille doublé ou non d'une haie végétale. En cas de présence d'une semelle en pied de clôture, celle-ci sera inférieure à 20 centimètres.
- des haies végétales.

La hauteur maximum, piliers compris, n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Les plaques ciments sont proscrites.

En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :

- d'un grillage, d'une grille ou de claustres, doublés ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein, en parpaings revêtus d'un enduit.

Les clôtures implantées au sein ou en limite d'un Espace Boisé Classé délimité sur le plan de zonage, et / ou en limite d'une zone naturelle seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale, et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur l'unité foncière.

Les dimensions minimales des places de stationnement à respecter sont explicitées dans la partie "Définitions".

Lors de toutes opérations de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements publics ou privés. 10% des places créées seront destinées au stationnement des deux-roues motorisées.

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

En aucun cas des travaux de modification ou d'extension ne peuvent conduire à supprimer des places de stationnement existantes réglementairement.

Il est recommandé que les places de stationnement situées en surface soient réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel et lutter contre les îlots de chaleur.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les établissements scolaires : 1 place pour dix élèves.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés.

L'aménagement d'un espace vert paysagé est obligatoire dans le cas de la réalisation d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD). Cet espace destiné aux résidents de l'établissement fera l'objet d'une attention particulière.

Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

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

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

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité et que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur important, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UG

Cette zone urbaine est composée d'un tissu mixte avec des maisons individuelles de styles et d'époques variés et plusieurs immeubles collectifs de faible hauteur. La zone UG compte deux sous-secteurs UGa et UGb.

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'éffluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompes.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage industriel.
- 2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis l'extension des entrepôts existants et les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.
- 3 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 4 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 5 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 6 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.
- 2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;

- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

4 - Sur la ou les parcelles concernées par un site potentiellement pollué recensé dans la base de données BASIAS (se référer à l'annexe 3), tout changement d'usage sur la ou les parcelles doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences sur la santé humaine.

5 - Pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus, un sondage piézométrique doit être réalisé afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen. Dans le cas où le toit de ladite nappe est atteint, une étude d'impact sur la nappe hydrothermale menée par un hydrogéologue doit être réalisée.

6 - Dans les enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides identifiées par le SAGE Crout-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, le caractère humide des sols aujourd'hui non perméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis les abris de jardin de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE. En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver.

Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entraîner la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible ou en cas d'aménagement, de création ou de réalisation de logements, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,50 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,50 mètres s'il dessert plus de deux logements ;

- pour le sous-secteur UGb, la largeur minimale est de 3 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 4 mètres s'il dessert plus de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée créant au moins trois bâtiments.

Cet accès ne devra pas excéder un linéaire de 100 mètres entre la voie et chaque entrée de la construction pour l'habitat individuel et de 50 mètres pour l'habitat collectif.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par :

- une voirie existante : celle-ci devra mesurer au moins 3 mètres de large sur toute sa longueur jusqu'à la desserte directe du terrain. Pour une voie de desserte du terrain ayant une largeur inférieure à 3 mètres, seule une extension de 50% d'emprise du bâtiment existant et dans la limite de 40 m² de surface de plancher est autorisée.
- une voirie créée : celle-ci devra mesurer 3,5 mètres de large si elle dessert 2 terrains et 5,5 mètres si elle dessert plus de 2 terrains.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

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

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

Dans une optique de gestion équilibrée et économique de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économiques, de l'usage des eaux autre que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou encore de la conception des espaces verts avec des espèces économiques en eau afin de limiter l'irrigation.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en application sur la commune, hormis dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

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

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE UG.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit s'implanter à 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

En UGa, les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement. En cas de retrait, aucune distance minimum n'est exigée.

2 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger.

3 - Les angles de rue peuvent être aménagés en pan coupé arrondi ou droit de manière à améliorer la qualité architecturale.

4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

5 - Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :

- dans la zone non aedificandi, toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ;
- dans la zone non aedificandi, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, ou non, sont interdits ;
- dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, ou non, sont interdits ;

- dans la zone de marge de recul, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone de marge de recul, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la limite de 25 m² de surface de plancher sans création de logement supplémentaire.

6 - Implantation par rapport aux voies ferrées :

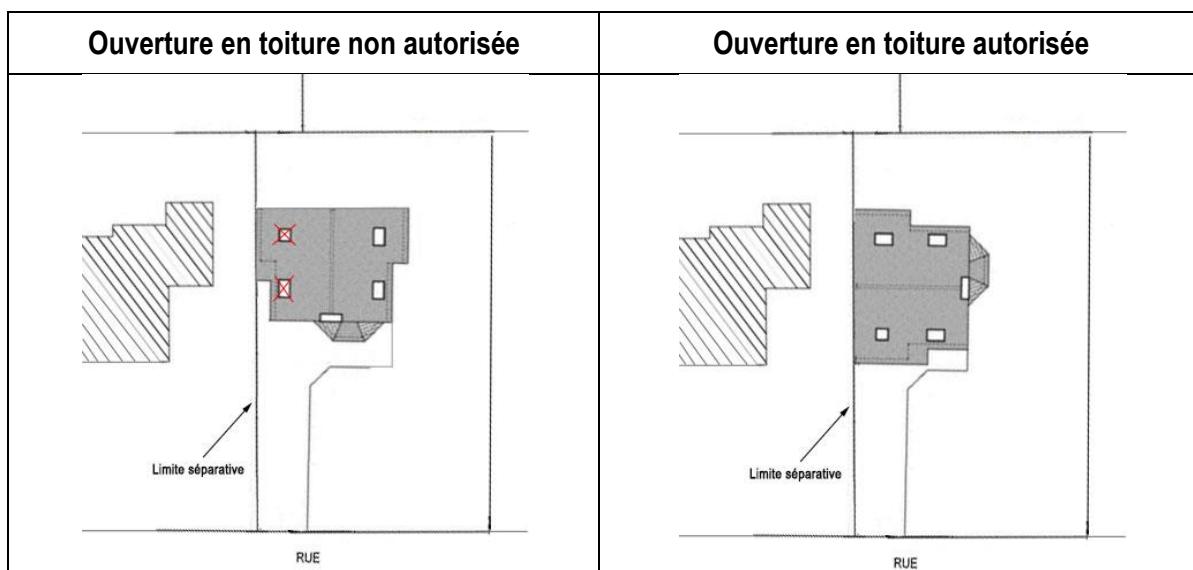
- les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche ;
- dans cette bande de 10 mètres seules les annexes sont autorisées.

ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une seule des limites séparatives latérales y compris dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments ;

En façade et en toiture, aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide, implantée en limite séparative n'est autorisée, excepté en toiture terrasse.



- soit en retrait des limites séparatives en respectant les marges de recul définies au point 3.

2 - En fond de terrain, les marges de recul devront être respectées.

3 - Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété se définissent comme suit :

- la distance prise en tous points, perpendiculairement entre la façade de la construction et la limite séparative, sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction en cas de façade ou de toiture comportant des baies, sans toutefois pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas où la limite séparative est une ligne brisée (décrochements, coudes d'une profondeur maximale de 2 mètres), la partie de la façade de la construction qui ne comprend pas de baie pourra se situer à une distance moindre sans être inférieure au principe de la règle édictée au point suivant.

- cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction avec un minimum de 3,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle, d'une toiture sans baie ou de toit terrasse comportant des velux ou des puits de lumière.
- en UGa, la distance entre tout point de la construction concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera de 7 mètres minimum.

4 - Les piscines rebords compris, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries seront implantés à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.

5 - Pour les constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger.

6 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

7 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m².

8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

9 - En cas de division parcellaire, la future limite séparative devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la construction principale existante.

10 – Dans le cas de copropriétés horizontales existantes, cet article s'applique aux limites séparatives des lots privatifs.

ARTICLE UG.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :

- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment, le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux constructions en vis-à-vis, comporte des baies ;
- à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 3,50 mètres, si aucune des deux constructions en vis-à-vis, ne comporte de baie. Les pergolas et carports sont également concernés par cette règle.

2 - Pour les constructions existantes, dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension verticale ou horizontale d'une construction existante peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger.

3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m².

5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL

1 - L'emprise au sol des constructions autorisées, annexes comprises, ne peut excéder :

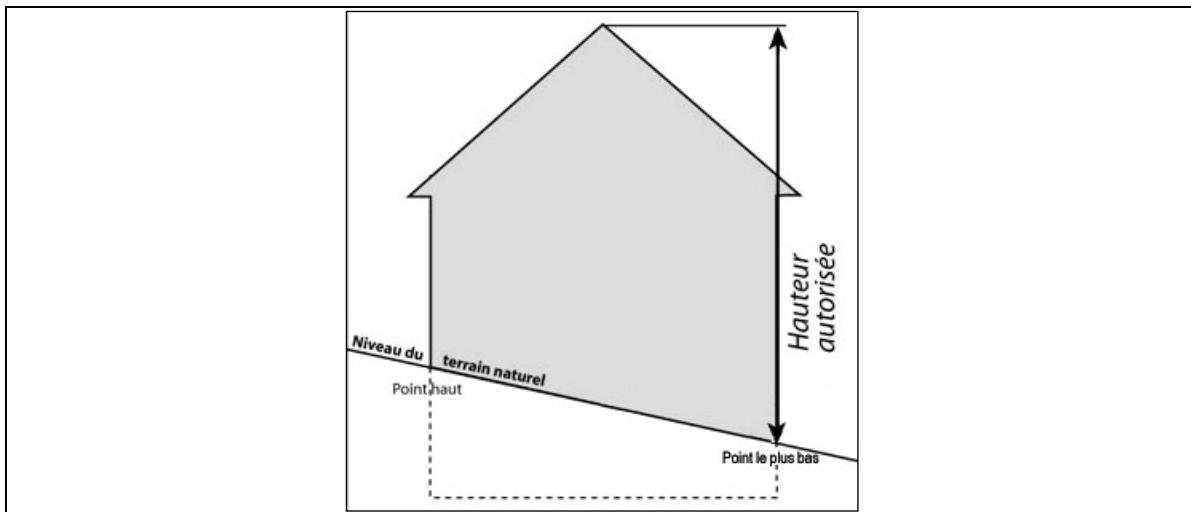
- 35% de la superficie totale du terrain en zone UG et UGa ;
- 50% de la superficie totale du terrain en zone UGb.

2 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UG.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



- 2 - Dans les secteurs UG et UGb, la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres.
- 3 - Dans les secteurs UG et UGb, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10 mètres.
- 4 - Dans le secteur UGa, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain aménagé, ne peut excéder 15 mètres.
- 5 - Les lucarnes peuvent dépasser l'hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la largeur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur se mesure au faîte des lucarnes.
- 6 - La hauteur totale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 13 mètres.
- 7 - La hauteur totale des bâtiments annexes est limitée à 3 mètres.
- 8 - Pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas cet article :
L'aménagement et l'extension horizontale d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Cette extension horizontale ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger et doit être réalisée dans le prolongement de la toiture existante et de la ligne de faîte.
Pour rappel, l'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée comme indiqué dans le cas dérogatoire du point 5 de l'article UG.7.

9 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

10 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UG.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les pavés de verre implantés sur les façades devront l'être de manière très parcimonieuse.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.

Pour les constructions neuves, les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres ne soient pas visibles depuis l'extérieur. Dans le cas d'une rénovation, les coffrets ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur, ou à minima, intégrés dans l'encadrement des fenêtres existantes.

Dans le cas de rénovation et de ravalement, les façades en pierres calcaires et en meulières doivent rester apparentes. Ceci est également valable pour les façades en briques présentant une valeur et/ou une qualité architecturale. L'ensemble des modénatrices existantes doivent être préservées ou redessinées.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les constructions ne peuvent pas avoir une profondeur de plus de 12 mètres, profondeur définie comme l'orientation du terrain de l'alignement de la voie principale de desserte vers le fond du terrain. En cas de terrain d'angle disposant de deux voies de desserte, la notion de profondeur concerne à la fois la longueur et la largeur de la construction.

Les escaliers, terrasses et pergolas attenants à la construction ne comptent pas dans le calcul de la profondeur, à condition que l'addition de la profondeur de ces ouvrages et de celle de la construction principale ne dépasse pas une limite de 15 mètres de profondeur maximum.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

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

Les toitures à la Mansart sont interdites, sauf dans le cas d'une extension d'une construction existante avec une toiture mansardée.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de fenêtres ou châssis de toit. Ces ouvertures seront à dominante verticale, de préférence axées avec les baies de la façade.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être la tuile plate ou mécanique, l'ardoise et/ou le zinc.

Pour les extensions, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures, s'ils sont visibles depuis la rue.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles précédentes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Le portail pourra être édifié en recul en cas de nécessité impérieuse liée à la sécurité.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale (une clôture dite à claire-voie signifie qu'elle laisse passer du jour : elle ne bouche pas ou peu la visibilité depuis l'espace public) ;
- d'un grillage(ou d'un grille) doublé ou non d'une haie végétale. En cas de présence d'une semelle, celle-ci sera inférieure ou égale à 20 centimètres ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum, piliers compris, n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture.

Les clôtures pourront atteindre une hauteur de 2,50 mètres uniquement en limite des équipements publics, et pour les ouvrages techniques liés aux constructions ou aux réseaux d'intérêt public destinés à la distribution d'eau potable.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Les plaques ciments sont proscrites.

La largeur du portail ne doit pas excéder 3,5 mètres, sauf nécessité technique impérieuse.

En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :

- d'un grillage, d'une grille ou de claustras d'une épaisseur minimale de 50 mm, doublés ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein, en parpaings revêtus d'un enduit.

Les clôtures pourront atteindre une hauteur de 2,50 mètres uniquement pour les ouvrages techniques liées aux constructions ou aux réseaux d'intérêt public destinés à la distribution d'eau potable.

Les clôtures implantées au sein ou en limite d'un Espace Boisé Classé délimité sur le plan de zonage, et / ou en limite d'une zone naturelle seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale, et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront permettre le passage de la petite faune.

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

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

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié sont autorisés, mais doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierrres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvegardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles), seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique, ou si ces éléments présentent des caractéristiques patrimoniales de très faible qualité. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.

ARTICLE UG.12 – STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement² ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1,5 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement³ ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces à partir de 200 m² de surface de plancher : 1,5 places par 100 m².

Les dimensions minimales des places de stationnement à respecter sont explicitées dans la partie "Définitions".

Sauf pour le logement individuel, les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

Pour toute nouvelle opération de construction et/ou d'aménagement de plus de 5 logements, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol dans l'emprise de la construction.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel et lutter contre les îlots de chaleur.

¹ Se référer au plan de zonage

² Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

³ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

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

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

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements : 1,5 m² par logement minimum et un local de 5 m² minimum.
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces et les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les établissements scolaires : 1 place par tranche de 10 élèves ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre.

La superficie de ces espaces libres de toute construction, de pleine terre, doit être au moins égale à 35% de la surface totale de l'unité foncière.

En UGb, la superficie de ces espaces libres de toute construction, de pleine terre, doit être au moins égale à 25% de la surface totale de l'unité foncière.

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

Dans le cas de division de terrains bâties, chaque terrain issu de la division devra être conforme aux prescriptions du présent article.

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

La marge de recul, relative à l'article UG.6, doit également être végétalisée et plantée à l'exception des places de stationnement et de l'accès à la construction.

Le traitement végétal des espaces libres doit privilégier une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet. Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'ensoleillement ;
- du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.

Les arbres existants doivent être de préférence maintenus, à défaut ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet. A minima, un arbre ayant un tronc de 20 cm minimum de circonférence à 1 mètre du sol doit être planté par tranche complète de 40 m² d'espace de pleine terre.

Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec un substrat d'une épaisseur minimale de 60 cm. Les espaces verts réalisés sur dalle doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation et adaptés à la profondeur de la terre.

Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat sera d'un minimum de 10 cm pour une strate végétale basse, d'un minimum de 30 cm pour une strate herbacée ou arbustive, d'un minimum de 50 cm pour de l'agriculture urbaine, et d'un minimum de 80 cm pour une strate arborée.

Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

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

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

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité et que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur important, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UH

Cette zone urbaine est composée d'un tissu de maisons individuelles de styles et d'époques variés. Elle comprend un sous-secteur UHa.

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompages.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 3 - Les constructions liées à l'industrie.
- 4 - Les constructions liées ou à la fonction d'entrepôt.
- 5 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 6 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 7 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- 8 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions à usage de commerce et de bureau à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 100 m².
- 2 - Les constructions à usage de commerce et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

- 3 - Sur la ou les parcelles concernées par un site potentiellement pollué recensé dans la base de données BASIAS (se référer à l'annexe 3), tout changement d'usage sur la ou les parcelles doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences sur la santé humaine.
- 4 - Pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus, un sondage piézométrique doit être réalisé afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen. Dans le cas où le toit de ladite nappe est atteint, une étude d'impact sur la nappe hydrothermale menée par un hydrogéologue doit être réalisée.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible ou en cas d'aménagement, de création ou de réalisation de logements, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès doit se faire :

- soit directement par une façade sur rue ;
- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,50 mètres s'il dessert jusqu'à deux logements et de 5,50 mètres s'il dessert plus de deux logements.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas d'opération groupée créant au moins trois bâtiments.

Cet accès ne devra pas excéder un linéaire de 100 mètres entre la voie et chaque entrée de la construction pour l'habitat individuel et de 50 mètres pour l'habitat collectif.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par :

- une voirie existante : celle-ci devra mesurer au moins 3 mètres de large sur toute sa longueur jusqu'à la desserte directe du terrain. Pour une voie de desserte du terrain ayant une largeur inférieure à 3 mètres, seule une extension de 50% d'emprise du bâtiment existant et dans la limite de 40 m² de surface de plancher est autorisée.
- une voirie créée : celle-ci devra mesurer 3,5 mètres de large si elle dessert 2 terrains et 5,5 mètres si elle dessert plus de 2 terrains.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

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

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

Dans une optique de gestion équilibrée et économique de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériaux hydro-économiques, de l'usage des eaux autres que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou encore de la conception des espaces verts avec des espèces économiques en eau afin de limiter l'irrigation.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en application sur la commune, hormis dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

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

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit s'implanter à 5 mètres de l'alignement des voies publiques, ou de la limite d'emprise des voies privées.

2 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article :

L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée.

En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger.

3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

4 - Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :

- dans la zone non aedificandi, toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ;
- dans la zone non aedificandi, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone non aedificandi, tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'une division, ou non, sont interdits ;
- dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation et tous nouveaux logements à usage d'habitation issus d'un division, ou non, sont interdits ;
- dans la zone de marge de recul, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone de marge de recul, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la limite de 25 m² de surface de plancher sans création de logement supplémentaire.

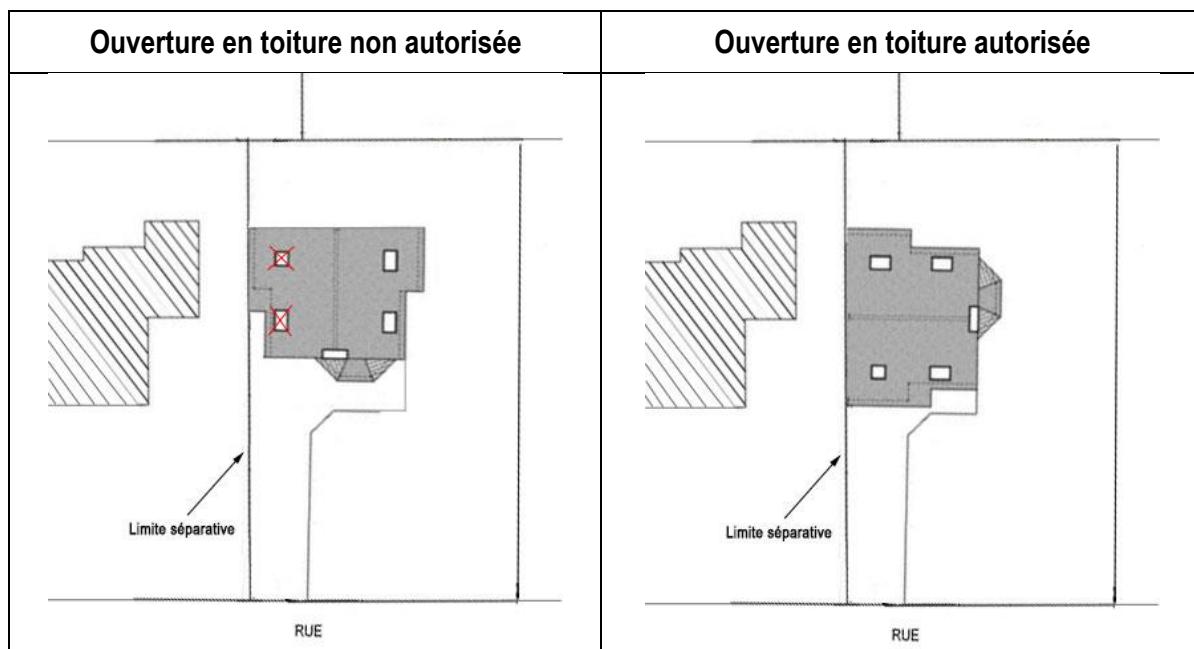
5 - Les constructions et les ouvrages situées le long de la rue de Lorraine doivent s'implanter à 1,4 mètre de l'alignement.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une seule des limites séparatives latérales y compris dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments ;

En façade et en toiture, aucune baie, velux, puits de lumière, ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher, ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide implantée en limite séparative n'est autorisée, excepté en toiture terrasse.



- soit en retrait des limites séparatives en respectant les marges de recul définies au point 3.
- 2 - En fond de terrain, les marges de recul devront être respectées.
- 3 - Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété se définissent comme suit :
- la distance prise en tous points, perpendiculairement entre la façade de la construction et la limite séparative, sera au moins égale à la hauteur de tout point de la construction en cas de façade ou de toiture comportant des baies, sans toutefois pouvoir être inférieure à 4 mètres. Dans le cas où la limite séparative est une ligne brisée (décrochements, coudes d'une profondeur maximale de 2 mètres), la partie de la façade qui ne dispose pas de baie pourra se situer à une distance moindre sans être inférieure au principe de la règle édictée au point suivant.
 - cette marge de recul pourra être réduite à la moitié de la hauteur de la façade concernée au point le plus haut de la construction avec un minimum de 3,50 mètres s'il s'agit d'une façade aveugle, d'une toiture sans baie ou de toit terrasse comportant des velux ou des puits de lumière.
- 4 - Les piscines rebords compris, jacuzzis et saunas, ainsi que leurs locaux techniques et les machineries seront implantés à au moins 2,50 mètres des limites séparatives.
- 5 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article :
L'extension horizontale ou verticale d'une construction existante peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée.
En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger.
- 6 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

- 7 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m².
- 8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.
- 9 - En cas de division parcellaire, la future limite séparative devra être implantée à une distance minimale de 4 mètres de la construction principale existante.
- 10 – Dans le cas de copropriétés horizontales existantes, l'application de cet article se fera au lot et non à l'ensemble.

ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 1 - La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments, débords de toiture, terrasses et balcons compris, soit au moins égale à :
 - à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment, le plus élevé avec un minimum de 4 mètres, si au moins une des deux constructions en vis-à-vis, comporte des baies ;
 - à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 3,50 mètres, si aucune des deux constructions, en vis-à-vis, ne comporte de baie. Les pergolas et carports sont également concernés par cette règle.
- 2 - Pour les constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas cet article :
L'extension verticale ou horizontale d'une construction existante peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans aggraver l'écart de la construction existante.
L'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée.
En cas d'extension horizontale, celle-ci ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux annexes d'une surface au sol inférieure à 20 m².
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

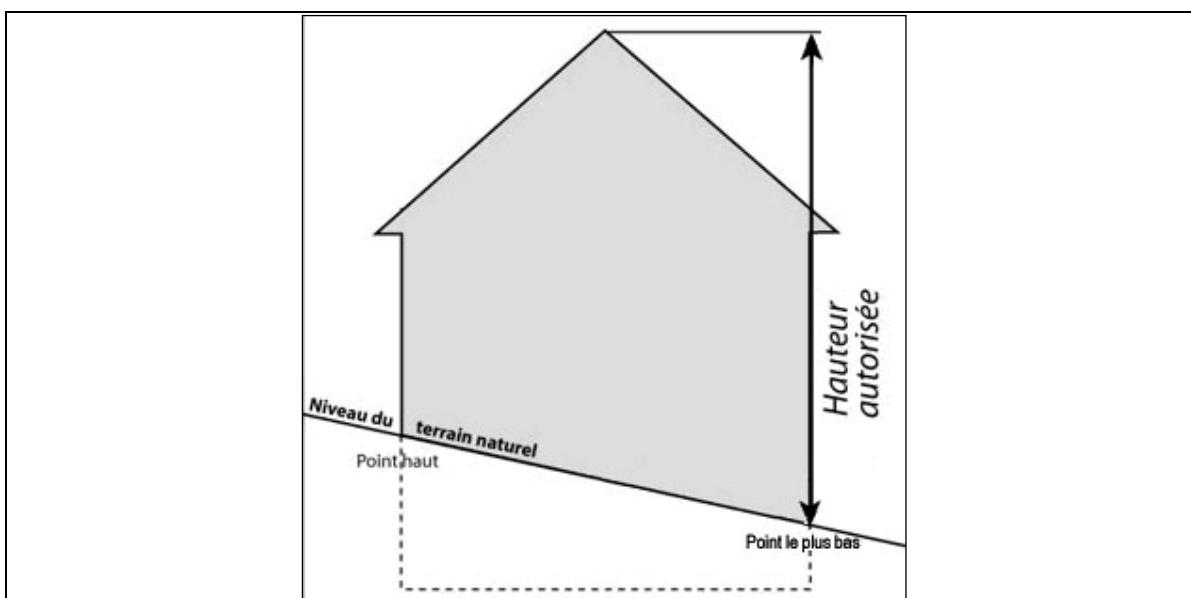
- 1 - L'emprise au sol des constructions autorisées, annexes comprises, (hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.
- 2 - L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.

4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur se mesure verticalement à partir du point le plus bas de la construction.



2 - La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres.

3 - La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 10 mètres.

4 - La hauteur totale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 13 mètres.

5 - Les lucarnes peuvent dépasser la hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la largeur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur se mesure au faîte des lucarnes.

6 - La hauteur totale des bâtiments annexes est limitée à 3 mètres.

7 - Pour les constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas cet article :

L'aménagement et l'extension horizontale d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cette extension horizontale ne doit pas être supérieure à 50% de la façade existante à prolonger et doit être réalisée dans le prolongement de la toiture existante et de la ligne de faîte.

Pour rappel, l'extension verticale et l'extension horizontale ne sont pas cumulables. Seule une des deux extensions est autorisée comme indiqué dans le cas dérogatoire du point 5 de l'article UH.7.

8 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les pavés de verre implantés sur les façades devront l'être de manière très parcimonieuse.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

Les menuiseries extérieures, les volets ou persiennes doivent être peints ou traités. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites. Les matériaux utilisés peuvent être le bois, le PVC ou l'aluminium.

Pour les constructions neuves les volets roulants sont autorisés sous réserve que les coffres ne soient pas visibles depuis l'extérieur.

Dans le cas d'une rénovation, les coffrets ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur, ou à minima, intégrés dans l'encadrement des fenêtres existantes.

Dans le cas de rénovation et de ravalement, les façades en pierres calcaires et en meulières doivent rester apparentes. Ceci est également valable pour les façades en briques présentant une valeur et/ou une qualité architecturale. L'ensemble des modénatures doivent être préservées ou redessinées.

3 - Volumes

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant.

Les constructions ne peuvent pas avoir une profondeur de plus de 12 mètres, profondeur définie comme l'orientation du terrain de l'alignement de la voie principale de desserte vers le fond du terrain. En cas de terrain d'angle disposant de deux voies de desserte, la notion de profondeur concerne à la fois la longueur et la largeur de la construction.

Les escaliers, terrasses et pergolas attenants à la construction ne comptent pas dans le calcul de la profondeur, à condition que l'addition de la profondeur de ces ouvrages et de celle de la construction principale ne dépasse pas une limite de 15 mètres de profondeur maximum.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel, pour supporter des volumes, sont interdits.

4 - Toitures

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

Les toitures à la Mansart sont interdites, sauf dans le cas d'une extension d'une construction existante avec une toiture mansardée.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et qu'elles présentent un dispositif de rétention des eaux pluviales ou encore qu'elles disposent d'éléments permettant la production d'énergie renouvelable.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale des combles de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de fenêtres ou châssis de toit. Ces ouvertures seront à dominante verticale, de préférence axées avec les baies de la façade.

Pour les constructions neuves, le matériau de couverture dans le cas de toiture pentue doit être la tuile plate ou mécanique, l'ardoise et/ou le zinc.

Pour les extensions, les autres matériaux de substitution de teinte et d'appareillage identiques peuvent être autorisés sauf s'ils sont visibles de la rue.

5 - Garages et annexes

Les garages et annexes doivent, être traités en harmonie avec la construction existante du point de vue des enduits et couvertures, s'ils sont visibles depuis la rue.

Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la façade externe des parois sont interdits.

6 - Constructions diverses

Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles précédentes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

7 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Le portail pourra être édifié en recul en cas de nécessité impérieuse liée à la sécurité.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale (une clôture dite à claire-voie signifie qu'elle laisse passer du jour, elle ne bouche pas ou peu la visibilité depuis l'espace public) ;
- d'un grillage ou d'une grille doublé ou non d'une haie végétale. Dans le cas d'une semelle en pied de clôture, celle-ci sera inférieure ou égale à 20 centimètres ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum, piliers compris, n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Les plaques ciments sont proscrites.

La largeur du portail ne doit pas excéder 3,5 mètres, sauf nécessité technique impérieuse.

En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :

- d'un grillage, d'une grille ou de claustres d'une épaisseur minimale de 50 mm doublé ou non d'une haie vive ;

- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein, en parpaings revêtus d'un enduit.

Les clôtures implantées au sein ou en limite d'un Espace Boisé Classé délimité sur le plan de zonage, et / ou en limite d'une zone naturelle seront constituées d'un grillage, doublé ou non d'une haie végétale, et d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles devront permettre le passage de la petite faune.

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

Sur les éléments bâtis, isolés ou situés dans l'espace paysager remarquable, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, et recensés en annexe du présent document, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- dans le cas d'une restauration d'un bâtiment identifié, la préservation des éléments de décoration (bandeau, moulure, corniche, encadrement, éléments d'angle, lambrequins, volets bois, gare corps, débords de toiture, fer forgé, ...), ou de sujétions constructives (poutre, poteaux, ...) pourra être imposée.
- les aménagements, extensions et surélévations d'un bâtiment identifié sont autorisés, mais doivent respecter la simplicité des volumes, la forme initiale du bâtiment et le type de toitures. Sont interdits les surélévations ou les extensions lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Sont interdits la réalisation de décrochements multiples en plan ou en toiture.
- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvagardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés, sauf impossibilité technique, ou si ces éléments présentent des caractéristiques patrimoniales de très faible qualité. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.

9 - Prescriptions à respecter en zone UHa qui correspond au site classé et inscrit de la butte des moulins

Les matériaux autorisés en toiture devront être des petites tuiles plates de terre cuite vieillies et nuancées 65/80 au m² ou des tuiles mécaniques plates de terre cuite, petit moule, d'aspect vieilli et plates, sans cotes apparentes et sans bord chanfreiné en partie inférieure, minimum 20 au m², de tonalité brun ocré à brun rouge ocré. Le brun uni, le rouge pur et les tons jaunes type "sablé champagne" ou "terre de beauce" sont proscrits. Les tuiles de rive ou d'arêtier sont interdites.

La totalité des menuiseries devra être en bois ou en métal peint de ton clair, blanc cassé de gris, gris vert pastel, gris bleu pastel, beige clair, ... (à l'exclusion du blanc pur) ou dans une teinte sombre, gris anthracite, vert ou bleu-gris foncé, ... et non vernies ni laissées ton naturel.

Pour le ravalement, il est recommandé d'utiliser un mortier de chaux teinté dans la masse de ton pierre ocré clair et de finition grattée, lissée ou talochée ou de la peinture d'aspect lisse et mat dans des tons « pierre » ou ocre clair à gris beige légèrement ocré.

L'application d'une résine à base d'acrylique comme matériau en façade est proscrite, ainsi que l'utilisation de baguette métallique et d'appui de baie en aluminium visibles en façade.

La clôture doit être constituée d'un muret en maçonnerie pleine et enduite, surmonté d'une grille représentant les deux tiers de la hauteur totale.

La clôture peut être doublée d'une haie vive.

Le portail et le portillon doit être réalisé en métal avec allège pleine et parties supérieures composées d'un barreaudage vertical simple, sans fers de lance, éventuellement "festonnée" (doublée d'une tôle en partie arrière). Ils seront peints dans une teinte sombre, à l'exclusion du noir pur : par exemple, gris anthracite, vert foncé ou bleu-gris.

Afin de garantir une meilleure insertion des panneaux solaires dans le paysage protégé, le projet d'implantation devra tenir compte du caractère du bâti existant et de l'environnement dans lequel il s'inscrit. Il s'agit de :

- porter une attention particulière aux caractéristiques du bâti existant : volumes, rythme et dimensions des ouvertures, parallélisme du plan de toiture, lignes de faîte et de gouttière ;
- respecter les axes des percements ou trumeaux de façade ;
- éviter l'implantation de capteur solaires côté rue ;
- privilégier l'installation en partie basse des toitures ;
- rechercher l'installation au sol dans un aménagement paysager. Les adosser à un mur ou à un talus en limitera l'impact sur l'environnement ;
- harmoniser les dimensions des panneaux ;
- installer les panneaux de préférence sur un petit volume proche ou adossé au corps de bâtiment principal (avant, garage, véranda, annexe, etc.)

Les panneaux ne doivent pas être visibles du domaine public.

Pour une bonne intégration paysagère, les panneaux doivent avoir une finition lisse et mate, de teinte sombre et uniforme et dont la surface est antiréfléchissante. Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture.

ARTICLE UH.12 – STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 1 place de stationnement par logement² ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1,5 place de stationnement par logement ;

¹ Se référer au plan de zonage

² Conformément à l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme

- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : 0,5 place de stationnement par logement¹ ;
- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces à partir de 200 m² de surface de plancher : 1,5 places par 100 m².

Les dimensions minimales des places de stationnement à respecter sont explicitées dans la partie "Définitions".

Sauf pour le logement individuel, les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre minimal de places à réaliser.

Pour toute nouvelle opération de construction et/ou d'aménagement de plus de 5 logements, les places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol dans l'emprise de la construction.

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel et lutter contre les îlots de chaleur.

Lorsque les travaux portent sur une construction existante à usage d'habitat, il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaire si ces travaux n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements. Dans le cas contraire, les normes définies ci-dessus pour l'habitat sont exigibles pour chaque logement créé.

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

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

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour l'habitat à partir d'opérations de plus de deux logements : 1,5 m² par logement minimum et un local de 5 m² minimum.
L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;

¹ Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme

- pour les constructions à usage de commerces : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les établissements scolaires : 1 place par tranche de 10 élèves ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre.

La superficie de ces espaces libres de toute construction, de pleine terre, doit être au moins égale à 45% de la surface totale de l'unité foncière.

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

Dans le cas de division de terrain bâti, chaque terrain issu de la division devra être conforme aux prescriptions du présent article.

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

La marge de recul, relative à l'article UH.6, doit également être végétalisée et plantée à l'exception des places de stationnement et de l'accès à la construction.

Le traitement végétal des espaces libres doit privilégier une composition utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, dès lors que leur superficie le permet. Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'ensoleillement ;
- du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.

Les arbres existants doivent être de préférence maintenus, à défaut ils doivent être remplacés dans le cadre de l'aménagement paysager du projet. A minima, un arbre ayant un tronc de 20 cm minimum de circonférence à 1 mètre du sol doit être planté par tranche complète de 40 m² d'espace de pleine terre.

Les dalles situées au-dessus des parkings souterrains devront bénéficier d'un traitement paysager avec un substrat d'une épaisseur minimale de 60 cm. Les espaces verts réalisés sur dalle doivent être conçus et mis en œuvre pour garantir la pérennité de la végétation et adaptés à la profondeur de la terre.

Dans le cas de toiture terrasse végétalisée, l'épaisseur du substrat sera d'un minimum de 10 cm pour une strate végétale basse, d'un minimum de 30 cm pour une strate herbacée ou arbustive, d'un minimum de 50 cm pour de l'agriculture urbaine, et d'un minimum de 80 cm pour une strate arborée.

Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

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

Sur les éléments végétaux isolés identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage et recensés en annexe du présent document, et pour les arbres situés dans l'espace paysager remarquable identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage, il conviendra de respecter les prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié ou les arbres situés dans l'espace paysager remarquable sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité et que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UI

Cette zone urbaine est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales.

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompes.

Toutes constructions autorisées dans les zones de bruit feront l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation excepté celle indiquée à l'article UI.2.
- 2 - Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 3 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des activités présentes et également à condition qu'elles soient accolées au bâtiment d'activité.

Pour tout projet prévoyant la réalisation de deux niveaux de sous-sols ou plus, un sondage piézométrique doit être réalisé afin de déterminer si le projet atteint la nappe dite de Saint-Ouen. Dans le cas où le toit de ladite nappe est atteint, une étude d'impact sur la nappe hydrothermale menée par un hydrogéologue doit être réalisée.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

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

- soit directement par une façade sur rue ;

- soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès notamment par rapport au cône de dégagement et de visibilité.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et ne doivent être inférieure à 3,50 mètres.

Les voies en impasse doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte (voir la définition des aires de retournements).

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

ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

Dans une optique de gestion équilibrée et économique de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économies, de l'usage des eaux autre que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou encore de la conception des espaces verts avec des espèces économies en eau afin de limiter l'irrigation.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de

traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en application sur la commune, hormis dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

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

Dans un objectif de désimperméabilisation lors d'un projet d'extension ou de nouvelle construction sur une unité foncière qui, aujourd'hui, ne respecte pas la gestion à la source des pluies courantes (correspondant à une lame d'eau de 8 mm en 24h), il est préconisé :

- soit une déconnexion des eaux pluviales du réseau pour les pluies courantes ;
- soit une désimperméabilisation des sols à hauteur de 10% des sols imperméabilisés.

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE UI.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE UI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Toute construction nouvelle doit s'implanter à 3 mètres minimum de l'alignement des voies publiques, ou de la limite d'emprise des voies privées.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.
- 3 - Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :
 - dans la zone non aedificandi, toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ;
 - dans la zone non aedificandi, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
 - dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UI.2 sont interdites ;
 - dans la zone de marge de recul, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
 - dans la zone de marge de recul, l'extension d'une construction existante est autorisée dans la limite de 25 m² de surface de plancher.
- 4 - Implantation par rapport aux voies ferrées :
 - les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UI.2 ne peuvent être édifiées à moins de 10 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche ;
 - dans cette bande de 10 mètres seules les annexes sont autorisées.

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions doivent s'implanter avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives de propriété supérieure ou égale à 3 mètres, sauf si elles sont assujetties à une marge d'isolement inscrite au plan de zonage et qui dans ce cas sera de 10 mètres.
- 2 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UI.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL

- 1 - L'emprise au sol des constructions autorisées, ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.
- 2 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres.
- 2 - L'aménagement et l'extension d'une construction existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, peut être autorisée à condition que la hauteur maximum reste celle de l'existant et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 3 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 4 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE UI.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**1 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Des adaptations aux règles suivantes peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situations, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111.27 du Code de l'Urbanisme).

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la qualité environnementale, de la performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

2 - Matériaux et revêtements

L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension ou de constructions annexes, il est recommandé d'employer des matériaux similaires ou s'intégrant harmonieusement avec l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, ...), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Les pavés de verre implantés sur les façades devront l'être de manière très parcimonieuse.

Les enduits doivent être de tonalité neutre, ocre léger, grège, ton beige, brique ou rosé. Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints sont interdits.

3 - Toitures

Il est recommandé de réaliser des toitures végétalisées en cas de perméabilité faible des sols ou de présence de gypse avérée.

4 - Clôture

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. Le portail pourra être édifié en recul en cas de nécessité impérieuse liée à la sécurité ;

Les clôtures sur rue seront constituées soit par :

- un mur plein de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel il se raccorde ;
- des éléments à claire-voie en bois, en métal ou en PVC avec mur bahut doublé ou non d'une haie végétale (une clôture dite à claire-voie signifie qu'elle laisse passer le jour : ne bouche pas ou peu la visibilité depuis l'espace public) ;
- d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale. En cas de présence d'une semelle en pied de clôture, celle-ci sera inférieure ou égale à 20 centimètres ;
- des haies végétales.

La hauteur maximum, pilier compris, n'excédera pas 2 mètres et dans le cas de la présence d'un mur bahut, ce dernier mesurera entre le tiers et la moitié de la hauteur de la clôture.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, la reconstruction d'une clôture existante, d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant.

Les plaques ciments sont proscrites.

En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres et peuvent être constituées :

- d'un grillage, d'une grille ou de claustres d'une épaisseur minimale de 50 mm, doublés ou non d'une haie vive ;
- d'un mur bahut surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie vive ;
- d'un mur plein, en parpaings revêtus d'un enduit.

ARTICLE UI.12 – STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de bureaux situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de bureaux situées hors du périmètre de 500 mètres¹ autour de la gare : au maximum 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage de commerces : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Les dimensions minimales des places de stationnement à respecter sont explicitées dans la partie "Définitions".

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

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

Il est recommandé que les places de stationnement situées en surface soient réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel et lutter contre les îlots de chaleur.

2 - Places de stationnement pour les vélos

- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher et un local de 3 m² minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les établissements industriels et les entrepôts : l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 1 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservés en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés.

Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est celle qu'il convient de conserver en raison de la qualité des sites et paysages et de leur caractère naturel. Elle concerne les coteaux boisés, les buttes du Parisis, les squares et les jardins familiaux.

Cette zone comporte deux sous-secteurs :

- *un sous-secteur Nc, dans lequel l'exploitation de carrières est autorisée ;*
- *un sous-secteur Nj, réservé aux jardins familiaux ;*
- *un sous-secteur Np correspondant aux squares et jardins publics.*

Dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse, toutes mesures devront être prises en compte pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. L'assainissement autonome, les rejets d'effluents et d'eaux pluviales dans le sol sont interdits ainsi que les puisards et les pompes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions à usage d'habitation, excepté celles indiquées à l'article N.2.
- 2 - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 3 - Les constructions à usage de bureaux.
- 4 - Les constructions à usage de commerces.
- 5 - Les constructions liées à l'artisanat.
- 6 - Les constructions liées à l'industrie.
- 7 - Les constructions liées à l'exploitation agricole.
- 8 - Les constructions liées à la fonction d'entrepôt.
- 9 - L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 111-33 et R. 111-34 du Code de l'Urbanisme.
- 10 - La démolition totale ou partielle des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, peut être interdite. Elle est obligatoirement soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- 11 - Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer des constructions et des éléments de clôture à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et repérés sur le plan de zonage, sont obligatoirement soumis à déclaration préalable.
- 12 - Dans les zones humides avérées identifiées par le SAGE Crout-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, toute construction ou activité qui nuirait à la préservation du caractère humide de la zone et notamment les affouillements, remblais, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchement, mise en eau, et tout aménagement permanent ou temporaire qui n'aurait pas pour but de préserver ou de restaurer la zone humide.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- 1 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient strictement liées aux espaces naturels et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré, leur mise en valeur ou leur gardiennage.
- 2 - Les constructions et ouvrages à usage d'équipements d'intérêt général dont la localisation est liée à des impératifs techniques et sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- 3 - Les installations sportives et de loisirs ainsi que les constructions nécessaires au bon fonctionnement de ces installations sont autorisées (sanitaires...) dans un maximum de 30 m² de surface de plancher, et sous réserve de ne pas porter atteinte au cadre environnemental.
- 4 - Les travaux, ouvrages ou installations nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique à condition qu'ils ne portent qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et qu'ils ne contrarient pas la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.
- 5 - Les extensions à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'après extension la surface de plancher n'excède pas 180 m².
- 6 - Les annexes à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation et qu'elles soient limitées à 20 m² de surface de plancher.
- 7 - Dans le sous-secteur Np :
 - les installations légères d'intérêt collectif d'accueil du public telles que les cheminements pour les circulations douces, les panneaux pédagogiques et les aménagements de loisirs tels que agrès divers, tables de jeux, abris de jeux, matériels de jeux pour enfants, bancs, etc., à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site ;
 - les constructions, travaux ou ouvrages liés et nécessaires à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air dès lors que la surface de plancher de chaque construction est au plus égale à 30 m² et que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature, ne porte pas atteinte aux caractéristiques des lieux.

8 - Dans le sous-secteur Nj :

Les constructions à usage d'abri de jardin dans la limite de 5 m².

9 - Dans le sous-secteur Nc :

En raison de la richesse du sol et du sous-sol, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées au titre de l'article R. 151-34 du code de l'Urbanisme.

10 - Dans les enveloppes de moyenne probabilité de présence des zones humides identifiées par le SAGE Crout-Enghien-Vieille Mer et référencées sur la carte en annexe 7, le caractère humide des sols aujourd'hui non perméabilisés doit être vérifié en amont de tout aménagement (hormis les abris de jardin de moins de 10 m²) par une étude pédologique et botanique conformément aux prescriptions du SAGE. En cas de zone humide avérée, le projet devra être modifié en conséquence pour la préserver.

Pour rappel, le SAGE est saisi pour tout aménagement ou opération pouvant entraîner la dégradation ou la destruction, totale ou partielle, d'une zone humide d'au moins 100 m².

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les constructions et installations autorisées devront avoir un accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès eu égard à la nature et à l'importance du trafic, ainsi qu'à la position et à la configuration de ces accès.

2 - Voirie

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

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

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

Dans une optique de gestion équilibrée et économique de la ressource en eau, il est recommandé que tous les projets soient conçus en intégrant systématiquement des économies d'eau. Il peut s'agir de la réutilisation des eaux pluviales (se référer à l'annexe 8 : Les usages compatibles avec la réutilisation des eaux pluviales), de l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économiques, de l'usage des eaux autre que potables pour des usages dont l'exigence est de moindre qualité, ou encore de la conception des espaces verts avec des espèces économiques en eau afin de limiter l'irrigation.

2 - Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformément au règlement d'assainissement non collectif en application sur la commune, hormis dans les secteurs présentant des risques d'affaissement liés à la présence de gypse.

Toute évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

3 - Assainissement des eaux pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière - par puisard, bac récupérateur ou autre technique d'infiltration -, doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable se fera dans le réseau d'assainissement communautaire conformément au règlement d'assainissement s'appliquant sur la commune.

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

4 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

5 - Déchets urbains

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées, ...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants (se référer à l'annexe 1 du présent document et au règlement du syndicat Emeraude).

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable.

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies publiques.

2 - Les extensions et les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent être implantées en respectant un retrait de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

3 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

4 - Implantation par rapport aux autoroutes et voies rapides :

- dans la zone non aedificandi, toutes les constructions sont interdites mis à part celles d'équipements d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers ;
- dans la zone non aedificandi, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone de marge de recul, toutes les constructions à usage d'habitation sont interdites ;

- dans la zone de marge de recul, dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible ;
- dans la zone de marge de recul, l'extension d'une construction existante est autorisée à condition qu'après extension la surface de plancher n'excède pas 150 m².

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1 - Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 2 - Les extensions et les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent être implantées en respectant un retrait de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- 3 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement du bâti existant sans agraver l'écart de la construction existante.
- 4 - Dans le cas d'un bâtiment détruit par sinistre et qui ne répondait pas à cette règle, sa reconstruction ou sa remise en état à l'identique est possible.
- 5 - Cet article ne s'applique pas aux bâtiments destinés à la distribution d'énergie électrique ni aux ouvrages techniques liés à ces constructions, ni aux réseaux d'intérêt public.

ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 150 m² : une extension de la construction est autorisée sous réserve que la totalité de la construction (extension comprise) ne dépasse pas 150 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 20 m².

Pour le sous-secteur Nj :

Les abris de jardins ne dépasseront pas 5 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 - Les extensions, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation, doivent respecter une hauteur maximum égale à celle de la construction faisant l'objet de l'extension et sous réserve qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2 - Les annexes, à condition qu'elles soient liées à une construction existante à usage d'habitation doivent, respecter une hauteur maximum de 3 mètres.

ARTICLE N.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Les clôtures seront constituées d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale et d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Elles devront permettre le passage de la petite faune.

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

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

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

- les appareillages des façades et des murs (pierres apparentes, briques, ...) qui ne doivent pas être recouverts d'enduit seront sauvagardés.
- tous les travaux de façades doivent être réalisés avec des matériaux identiques que ceux existants.
- les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles) seront conservés et restaurés sauf impossibilité technique. Dans ce cas, les nouvelles clôtures devront respecter les formes originelles.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

1 - Places de stationnement pour les véhicules motorisés

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

Les places de stationnement situées en surface doivent être réalisées en surface drainante afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel.

2 - Places de stationnement pour les vélos

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : un espace dimensionné pour accueillir un nombre de place vélos qui doit correspondre à minima à 15% de l'effectif d'agents ou usagers du service public ou d'intérêt collectif accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantation est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.

Une liste d'espèces végétales recommandées, située en annexe du règlement, apporte plusieurs informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité, au port, au sol et à l'exposition. Il est recommandé de tenir compte de ces données pour optimiser la qualité des espaces verts et permettre un développement harmonieux de l'essence d'arbre ou arbuste choisie.

Une attention particulière devra être apportée au choix des essences afin d'éviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergisantes. Le site internet du Réseau de Surveillance Aérobiologique (RNSA) qui donne des informations sur les plantes allergisantes peut être consulté à l'adresse suivante <https://www.vegetation-en-ville.org/>.

Afin de préserver la biodiversité et lutter contre la flore exotique envahissante, une liste d'espèces végétales invasives avérées à proscrire se situe en annexe du règlement.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme "espace boisé classé" par une trame de point sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne, de plein droit, le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux livres II et III du Code Forestier.

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

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

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont soumis à déclaration ;
- les aménagements de voirie et les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur des ensembles paysagers identifiés ;
- les éléments repérés doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité et
- que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur important, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger.

ANNEXES

ANNEXE 1 :
COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS MENAGERS

COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS MENAGERS

La collecte et le traitement des ordures ménagères et assimilées sur le territoire de la ville de Sannois relèvent du Syndicat Emeraude.

I.1 Dispositions pour le rangement des bacs

I.1.1 L'habitat individuel

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

I.1.2 Les immeubles collectifs

I.1.2.1 **Bornes enterrées**

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

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

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

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

L'implantation en domaine privé sera également privilégiée.

Les bornes enterrées ont les capacités suivantes:

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

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

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

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

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

Contraintes à respecter pour l'implantation des bornes

- Dimensions d'une borne semi-enterrée : \varnothing 1,85 m x 2,75 m
- Espacement minimum entre les bornes semi-enterrées : 60 cm
- Dimension d'une borne enterrée : 1,66 m x 1,66 m x 2,95 m
- Espacement minimum entre les bornes : 20 cm
- Eloignement minimum conseillé de la façade d'habitation : 4 m
- Eloignement maximum conseillé du point depuis les halls : 50 m
- Hauteur maximale d'une clôture en cas de résidentialisation : 2 m (à vérifier avec le Syndicat Emeraude en fonction de la topographie du terrain)
- Eloignement minimum d'une clôture : 70 cm
- Distance maximale entre l'axe de la grue du camion de collecte et le centre de la borne : 6 m
- Hauteur de levage : 9 m
- Dimensions du camion de collecte : L 9,9 m x l 2,52 m x h 3,93 m (hors grue)
- Rayon de giration du camion de collecte : 8 m

Voir schémas explicatifs en annexe 3.

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

I.1.2.2 Locaux "déchets"

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

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

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

Le volume et le nombre des bacs mis à disposition des usagers devront être définis en conséquence. Les locaux poubelles devront être dimensionnés en fonction du nombre de logements ou d'habitants (voir annexe 1) et de la fréquence de collecte.

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

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

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

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

I.2 Circulation des véhicules de collecte

I.2.1 Véhicules de collecte des bacs

I.2.1.1 Principes généraux

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

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

- les impasses ne seront desservies qu'à condition d'être équipées à leur extrémité d'une aire de retournement conformément aux stipulations de l'article II.4.1.3 ci-dessous
- les marches arrière sont proscrites.

En cas de risque identifié mettant en cause la sécurité des personnes ou des biens, le Syndicat Emeraude et la Commune se réservent le droit de faire mettre en place des points de regroupement pour la collecte. Les usagers et riverains doivent en outre veiller à ce que la circulation des véhicules de collecte sur la voie ne soit entravée par aucun obstacle. Tout type de végétation pouvant entraver la circulation doit faire l'objet d'un élagage régulier permettant un passage aisément en largeur et en hauteur (4 m de hauteur nécessaire).

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

I.2.1.2 Voies privées

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

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

I.2.1.3 Voies en impasse

Les voies en impasse doivent se terminer par **une aire de retournement** libre de stationnement de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique (diamètre minimum de la placette de retournement : 18 m, annexe 2).

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

Dans le cas où une aire de retournement ne peut être aménagée, une aire de manœuvre en "T" ou circulaire devra être prévue selon les dimensions précisées en annexe 2.

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

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

I.2.2 Véhicule de collecte des bornes enterrées

Les principes généraux définis à l'article II.4.1.1 ci-dessus (circulation des véhicules de collecte / bennes de collecte pour les bacs) sont également préconisés.

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

- distance maximale de 4,50m entre le système de préhension de la borne (axe central de la borne) et la voie d'accès ;
- absence de lignes (électriques, téléphoniques, ...) ou d'obstacle (mobilier urbain, signalisation verticale, candélabre, etc.) pouvant gêner la manœuvre, (hauteur de 9m minimum libre, à confirmer en fonction de la nature du réseau, en particulier BT ou HT) ;
- élagage régulier des branchages dans l'environnement proche de la borne ;
- éloignement minimum des clôtures par rapport aux bornes de 0,70m (la hauteur des clôtures ne pouvant dépasser 1,80m si les bornes sont situées à l'intérieur des propriétés) ;
- Pas de collecte par-dessus des stationnements ou des pistes cyclables.

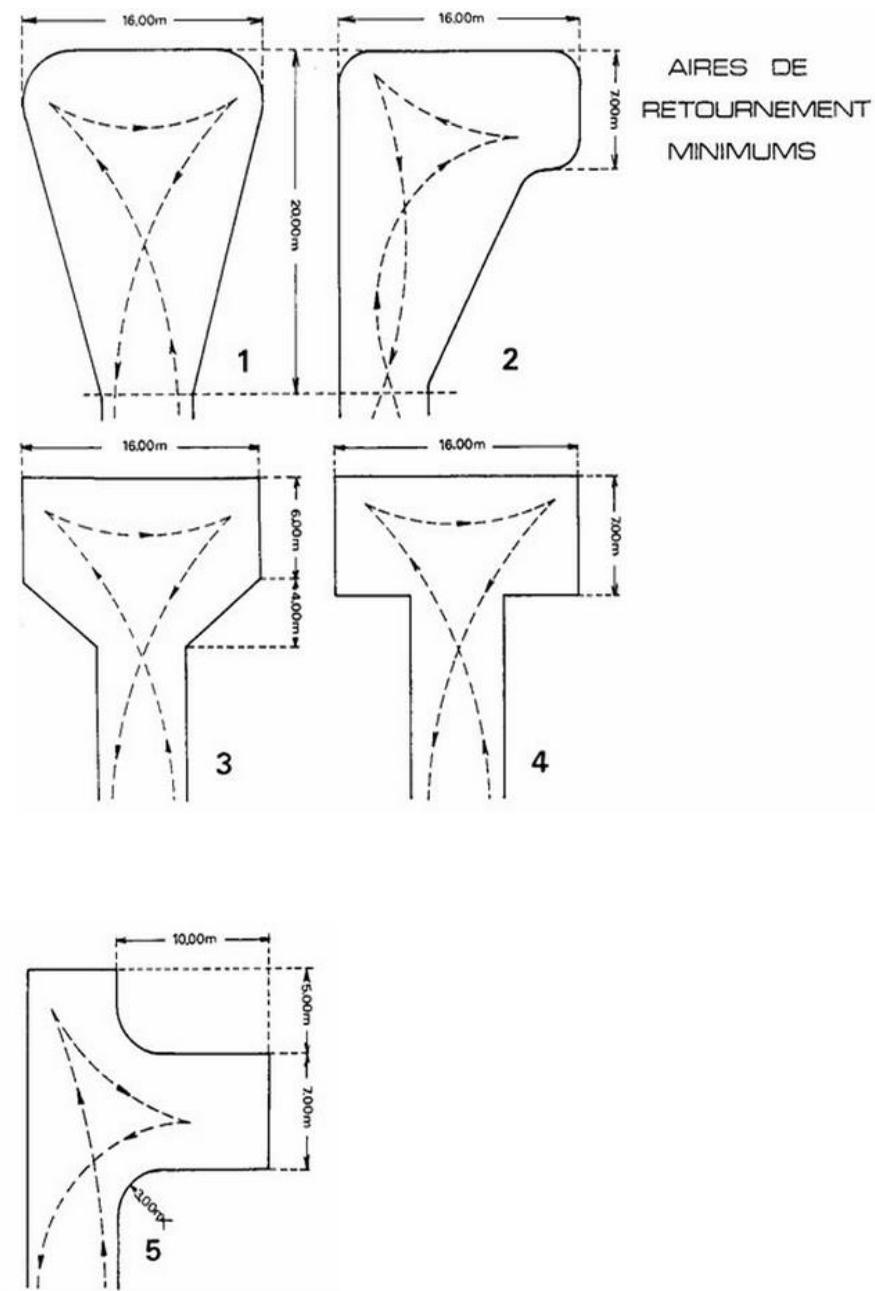
ANNEXES

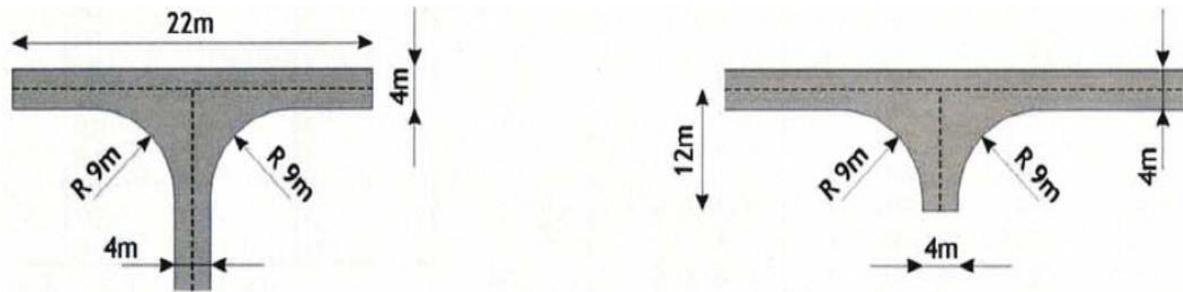
ANNEXE 1 - CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL DES BACS

Dimensions des bacs et emprise au sol

Surface local à prendre en compte

	Largeur D en m	Profondeur C en m	Emprise au sol en m ²	Prévoir
80	0,45	0,525	0,236	<u>Pour réaliser un local déchets :</u> 2 fois la surface des bacs additionné de l'ouverture de la porte
120	0,48	0,55	0,264	
140	0,48	0,55	0,264	
180	0,485	0,725	0,352	
240	0,58	0,725	0,421	
360	0,62	0,85	0,527	
500	1,24	0,655	0,812	
660	1,265	0,775	0,980	
770	1,265	0,775	0,980	

ANNEXE 2 - CIRCULATION**CIRCULATION DES BENNES - CONTRAINTES – DIMENSIONNEMENT DES VOIES EN IMPASSE**

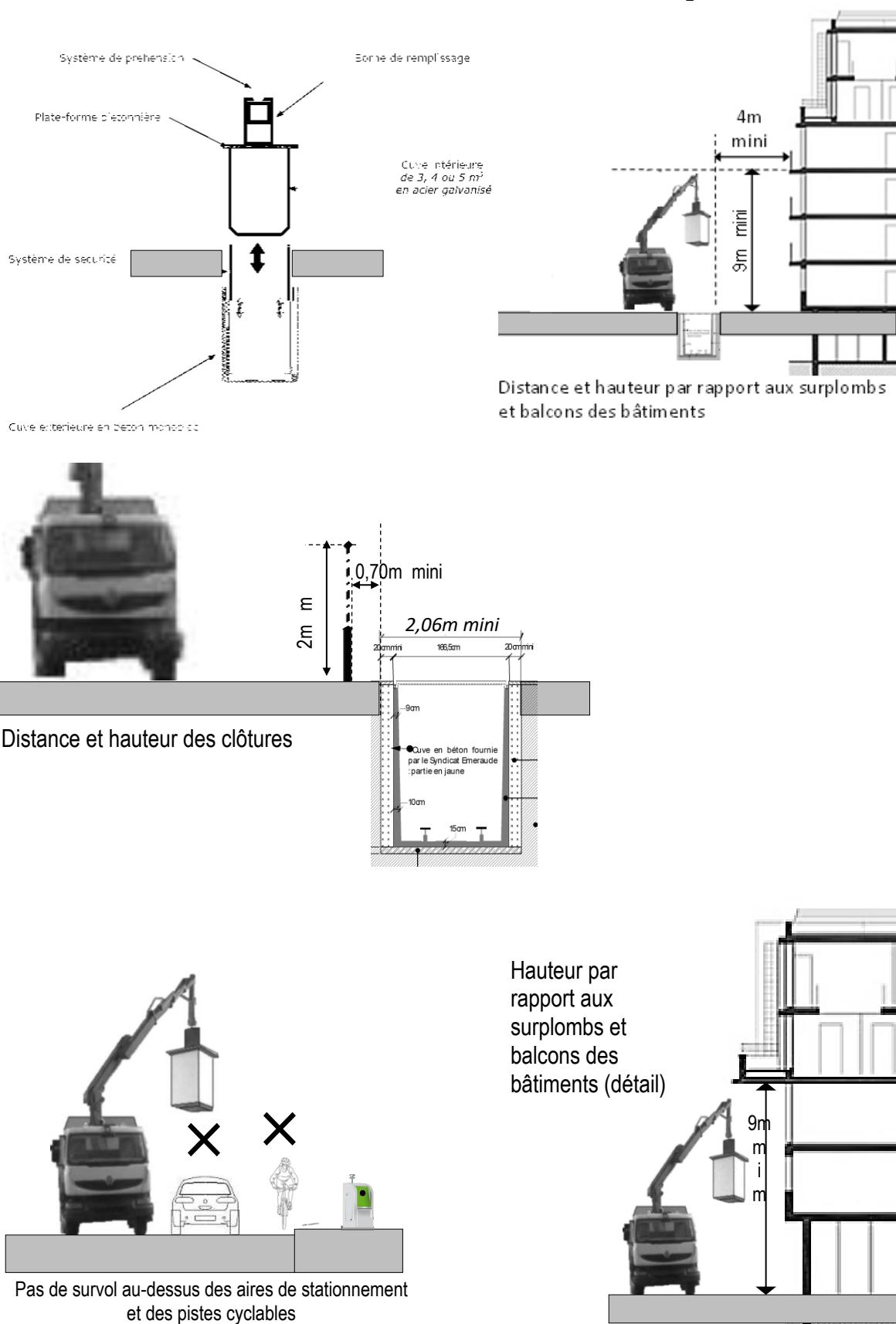


Aires minimales de manœuvres libres de tous obstacles pour bennes de collecte de déchets ménagers dans les voies en impasse



ANNEXE 3 - COLONNES ENTERREES

Colonnes enterrées de collecte des déchets ménagers



ANNEXE 2 :
LES ELEMENTS PATRIMONIAUX ET NATURELS A PRESERVER
AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."

Il s'agit à travers la protection de certains bâtiments et arbres, de pérenniser un paysage urbain ancien porteur de l'identité sannoisienne et acteur de la qualité du cadre de vie. Cette protection vise, en effet, à éviter la disparition des constructions ou éléments paysagers.

La préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, mais elles supposent cependant que les travaux projetés ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques. Ainsi, les travaux d'extension ou d'aménagement, réalisés sur les constructions identifiées au titre du patrimoine bâti protégé, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble bâti.

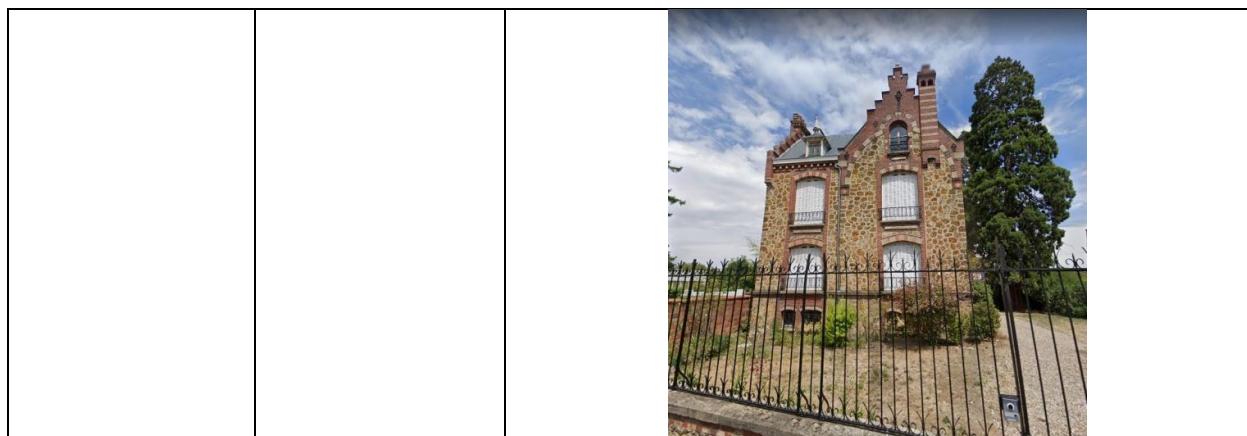
Par ailleurs, ce classement ne fait pas obstacle à la réalisation de construction neuve sur la parcelle où est identifié le bâti protégé dès lors que la nouvelle construction par sa situation, sa dimension ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de la construction protégée et qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage environnant de la construction protégée.

Protection des éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
<p>26, allée des Cormeilles Parcelle AP n°234 1</p>	Demeure	
<p>30, boulevard Charles de Gaulle Parcelle AH n°520 2</p>	Demeure	
<p>12, avenue du Château Parcelle AD n°424 3</p>	Demeure Portail et Clôture	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
<p>27, boulevard Gabriel Péri Parcelle AM n°477 4</p>	Demeure	
<p>20, 22, 24, 26, boulevard Charles de Gaulle Parcelles AH n°518, 524, 643, 618 5</p>	Façades des 4 maisons de ville	
<p>1 et 3, rue de la République Parcelles AH n°383, 382 6</p>	<p>Deux maisons de ville jumelles en pierres meulières avec de nombreuses modénatures en brique Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre et piliers en brique et pierre meulière</p>	

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
28, avenue Berthet Parcelle AE n°118 7	Demeure Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre	
37, rue du Maréchal Foch Parcelle AI n°30 8	Demeure Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre meulière	
29, rue de Saint Gratien Parcelle AI n°877 9	Demeure Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre et piliers en brique et pierre meulière	



Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
<p>50, boulevard Gambetta Parcelles AC n°633, 634 10</p>	<p>Demeure Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre meulière</p>	
<p>28, rue Touzelin Parcelle AD n°122 11</p>	<p>Demeure Mur de clôture</p>	
<p>25, rue des Aulnaies Parcelle AC n°316 12</p>	<p>Demeure Clôture</p>	

		
22 - 26, rue Pierre Emile Lesacq Parcelles AK n°490, 539, 492, 493 13	Demeures	
Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
1-3, rue Michel Turbelin Parcelles AK n°625, 768 14	Deux maisons de ville jumelles en pierres meulières avec modénatures en brique	
7, rue de la Sablière Parcelle AO n°222 15	Demeure	

			
5, rue Carnot Parcelle AN n°416 16	Demeure Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre meulière		

Adresse & Numéro (cf. plan de zonage)	Nature de l'élément à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme	Illustration
42, rue Damiette Parcelle AN n°724 17	Demeure	
19, rue Carnot Parcelle AN n°883 18	Demeure Portail et clôture en fer forgé avec muret en pierre meulière	
32, rue du Bel Air Parcelle AO n°176 19	Demeure	

La ville compte également un secteur d'espace paysager remarquable au niveau du bâti et des végétaux en centre-ville au niveau des rues Vauconsant et Georges Clémenceau et des avenues Rozée et André le Goas.

Ce secteur présente une urbanisation caractérisée par des parcelles de plus ou moins de grandes tailles qui accueillent un habitat de grande qualité architecturale avec de nombreuses modénatrices en façade, agrémenté de jardins comptant de nombreux arbres aux essences variées et aux belles dimensions. Les marronniers, les tilleuls et les platanes forment alors un écrin de verdure autour de ces demeures. Les parcelles sont souvent clos de murs avec soit des murs pleins soit des grilles en fer forgé surmontées d'un muret en pierre et en brique.

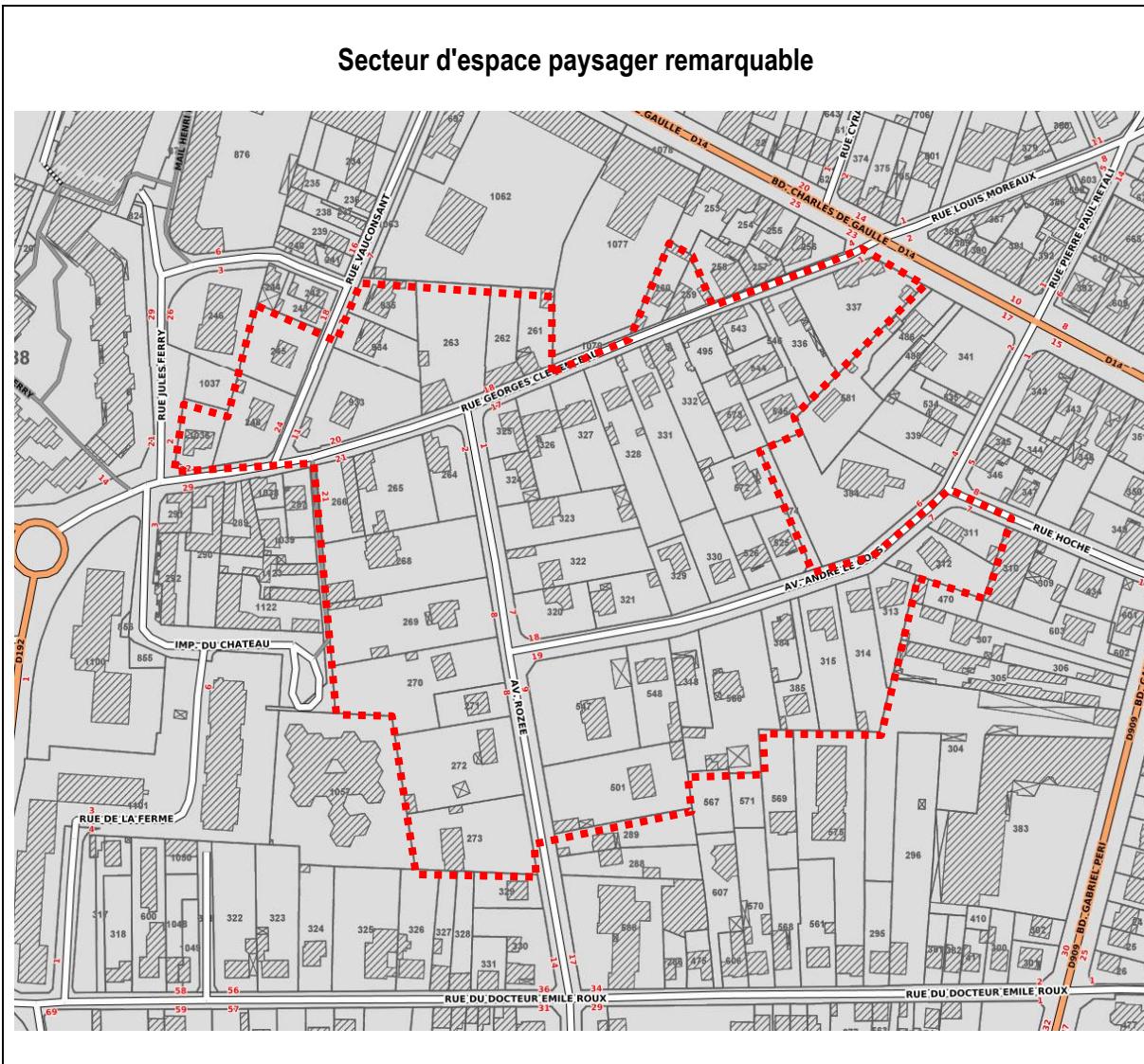
L'ensemble du bâti, des clôtures et des arbres présents dans ce secteur est protégé et à conserver. Ils sont soumis aux règles inscrites dans les articles 11 et 13 des zones UAb et UH dans lesquelles ce secteur se situe.

La préservation et la mise en valeur de ces bâtiments situés dans le secteur protégé n'interdisent pas toute évolution du bâti, mais elles supposent cependant que les travaux projetés ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques. Ainsi, les travaux d'extension ou d'aménagement, réalisés sur les constructions situées dans l'espace paysager remarquable, sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent l'intérêt de la construction ou la cohérence de l'ensemble bâti.

Par ailleurs, ce classement ne fait pas obstacle à la réalisation de construction neuve sur la parcelle située dans l'espace paysager remarquable dès lors que la nouvelle construction par sa situation, sa dimension ou son aspect extérieur ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt de la construction protégée et qu'elle ait une bonne intégration dans le paysage environnant de la construction protégée et au sein de l'espace paysager remarquable.

Enfin, concernant le patrimoine végétal protégé au sein de ce secteur d'espace paysager remarquable, seuls les arbres existants, qu'ils soient isolés ou regroupés et quel que soit leur essence, sont protégés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité et dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente et d'un diamètre de tronc minimum de 20 cm à 1 mètre du sol. Il conviendra de respecter l'ambiance végétale initiale et respecter la composition existante.

Secteur d'espace paysager remarquable



Protection des végétaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- 1 un hêtre commun dans le square Jean Mermoz, au centre-ville ; parcelle n°391 ;
- 2 un cèdre bleu de l'Atlas, rue Jean Mermoz, au centre-ville ; parcelle n°393 ;
- 3 un chêne pédonculé au 9ter, avenue du Château, au Nord de la commune ; parcelle n°439 ;
- 4 un araucaria au 37, rue du Poirier Baron ; parcelle n°243 ;
- 5 un cèdre du Liban au 2, allée de Cormeilles, sur le quartier du Moulin ; parcelle n°232 ;
- 6 un cèdre du Liban au 13, rue de la Sablière, sur le quartier du Moulin ; parcelle n°225 ;
- 7 un hêtre pourpre dans le square Ribot en centre-ville ; parcelle n°124 ;
- 8 un hêtre pourpre, 26 rue des Moulins sur le quartier du Moulin ; parcelle n°191 ;
- 9 un cèdre, 6 rue Touzelin en centre-ville ; parcelle n°661.

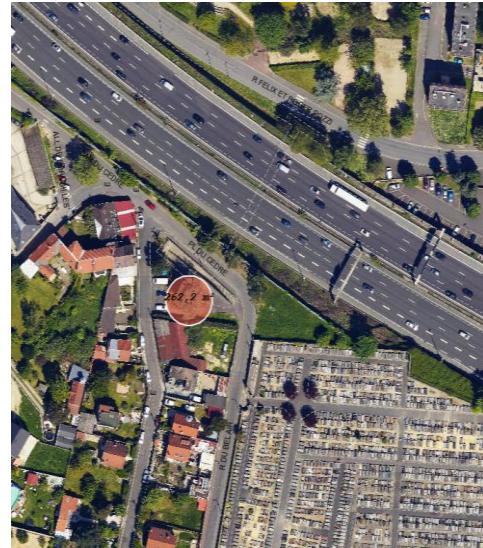
10 Parcelle n°25		GROUPE D'ARBRES / ECOLE EMILE ROUX		
 			Arbres âgés, bien développés, qui embellissent cette grande cour très minéralisée.	

11 Domaine public	<h2>GROUPE D'ARBRES / SQUARE VASSEUR</h2>   <p>Ensemble d'arbres avec des sujets bien développés qui participe à la frange végétalisée le long de l'A15</p>
12 Domaine public	<h2>GROUPE D'ARBRES / RUE DES CARREAUX</h2>    <p>Sujets de grande taille, apaisants dans le paysage, porte d'entrée vers les grands ensembles de la rue des Carreaux</p>

13 Domaine public	<h3>GROUPE D'ARBRES / SECTEUR JEAN MOULIN ET JEAN-CLAUDE BOUTTIER</h3>     <p>Grande variété d'arbres dans un espace très ouvert qui ont toute la place pour se développer. Surface suffisante pour compléter ce paysage avec de nouvelles essences</p>
14 Domaine public	<h3>GROUPE D'ARBRES / SQUARE DU PICCOLO</h3>   <p>Bel ensemble de conifères et de feuillus avec pour certains des ports atypiques</p>

15
Domaine
public

GROUPE D'ARBRES / PLACE DU CEDRE

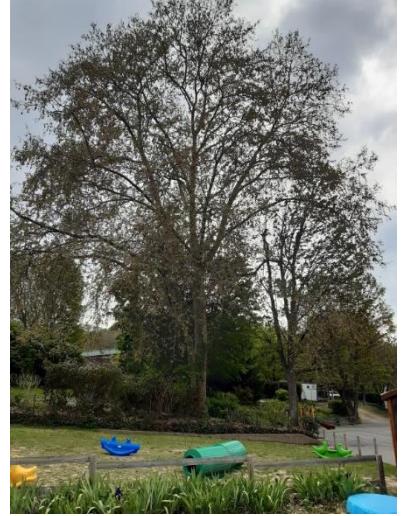


Groupe de conifère qui participe à la frange végétale le long de l'A15 et qui ont toute la place pour se développer harmonieusement. Arbres d'avenir.

<p>16 Domaine public</p>	<p>GROUPE D'ARBRES / ABORDS DU PLATEAU MULTISPORTS RUE DES FOSSES TREMPÉS</p>   <p>Ensemble de conifères sur un paysage vallonné et qui participe en deuxième frange à l'isolement de l'A115</p>
<p>17 Domaine public</p>	<p>GROUPE D'ARBRES / PLACE DE VERDUN</p>   <p>Arbres situés sur un carrefour passant, qui ont de la place pour se développer sans se concurrencer.</p>

18 Domaine public	<h2 style="text-align: center;">GROUPE D'ARBRES / ROND-POINT DE CARREFOUR</h2>   <p>Arbres bien développés, persistants, qui apportent une touche végétale continue dans cet environnement de centre commerciaux</p>
19 Domaine public	<h2 style="text-align: center;">GROUPE D'ARBRES / BOULEVARD TASSIGNY</h2>     <p>Arbres bien développés qui participent à l'épaisseur végétale qui encadre le boulevard de Tassigny</p>

20 Domaine public	GROUPE D'ARBRES / RESIDENCE PLEIN SOLEIL	Groupe d'arbres variés qui apporte un cachet à cette résidence
		
21 Domaine public	GROUPE D'ARBRES / BOULEVARD DE LA SABERNAUDE	
		<p>Groupe d'arbres bien développé avec des formes variées qui accompagne la contre allée devant l'école et participe à la frange végétale le long de l'avenue de la Sabernaude.</p>

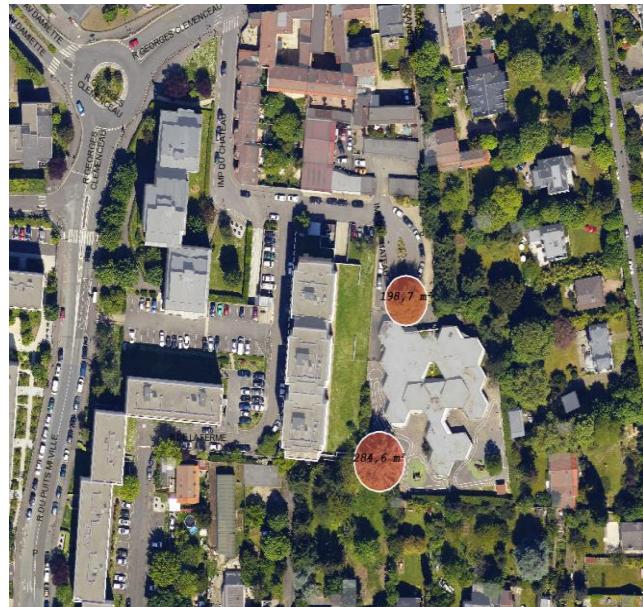
22 Parcelle n°650	<h3>GROUPE D'ARBRES / ECOLE JULES FERRY</h3>   <p>2 arbres âgés, bien développés, qui apportent de l'ombre et de la fraîcheur en période chaude. Embellissent le paysage de cette cour d'école du centre ville adossée à une façade haute du centre Cyrano.</p>
23 Parcelle n°404	<h3>GROUPE D'ARBRES / ECOLE CARNOT</h3>   <p>2 arbres, bien développés, qui apporte de l'ombre et de la fraîcheur en période chaude. Agrémentent le grand jardin de cette cour d'école en favorisant l'installation d'une biodiversité.</p>

24

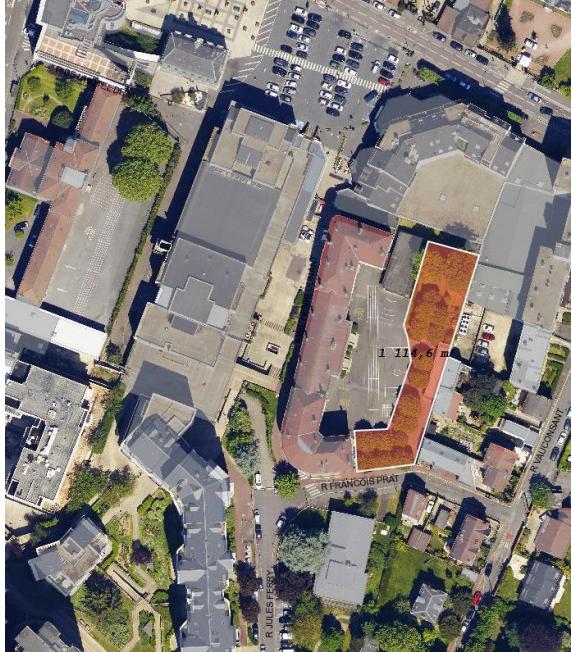
Parcelle
n°1057

GROUPE D'ARBRES / ECOLE ORANGERIE

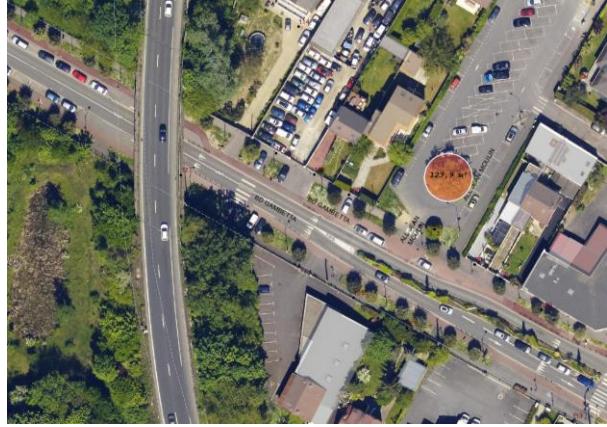
Groupe de cèdres

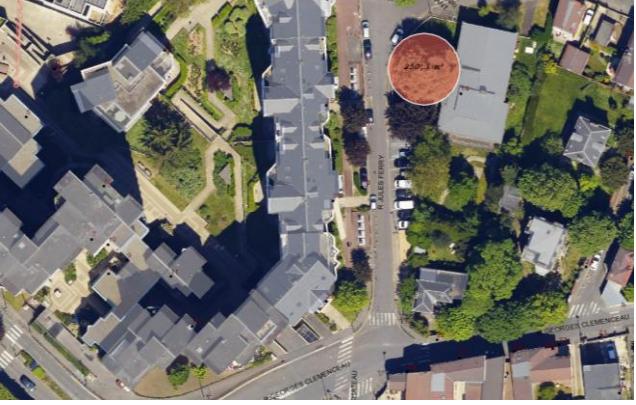


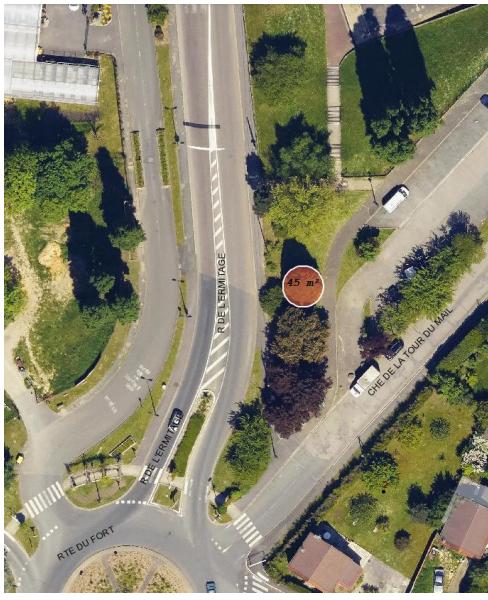
Arbres âgé, bien développés, dont l'un est isolé dans la cour et qui apporte de l'ombre au bâtiment en période chaude.

25 Parcelle n°876	<h2>GROUPE D'ARBRES / ECOLE HENRI DUNANT</h2>   <p>Groupe d'arbres qui apporte de l'ombre et de la fraîcheur en période chaude. Réservoir de biodiversité.</p>
-------------------------	---

<p>26 Parcelle n°474</p>	<h2 style="text-align: center;">GROUPE D'ARBRES / ECOLE PASTEUR</h2> <h3 style="text-align: center;">Groupe de tilleuls</h3>  <p>Arbres âgés, bien développés, qui apportent de l'ombre et de la fraîcheur à l'école maternelle en période chaude.</p>
<p>27 Domaine public</p>	<h2 style="text-align: center;">ARBRE / RUE DES LOGES</h2>   <p>Seul arbre développé aux abords direct de la résidence et qui en végétalise l'entrée</p>

28 Domaine public	<p>ARBRE / RUE DU POIRIER BARON – DEVANT COLLÈGE J MOULIN</p>   <p>Essence peu courante sur l'espace public et qui participe à l'embellissement de cette rue en impasse. Apporte de l'ombre aux collégiens.</p>
29 Domaine public	<p>ARBRE / ALLEE J MOULIN – Parking</p>   <p>Arbre d'avenir en isolé qui apporte de l'ombre aux véhicules du parking</p>

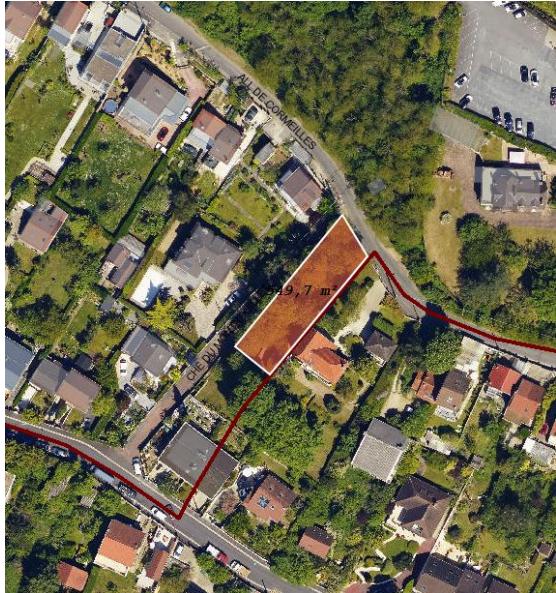
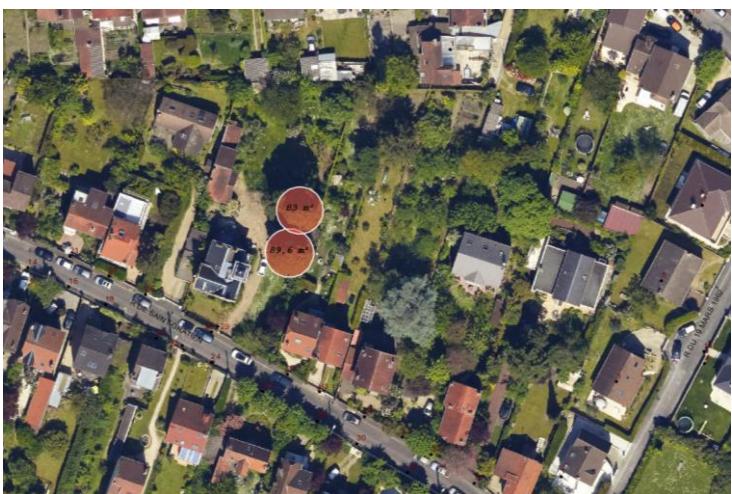
30 Parcelle n°246	<p>ARBRE / ANCIENNE HALTE GARDERIE JULES FERRY</p>   <p>Arbre âgé, bien développé, qui apporte de l'ombre et de la fraîcheur au bâtiment en période chaude.</p>
31 Parcelle n°980	<p>ARBRE / ECOLE GASTON RAMON</p>   <p>Arbre jeune, avec des conditions favorables pour bien se développer.</p>

<p>32 Domaine public</p>	<h3 style="text-align: center;">ARBRE / CHEMIN DE LA TOUR DU MAIL - PARKING EREA</h3>   <p>Essence d'arbre peu développée sur le territoire. Place suffisante pour un bon développement.</p>
<p>33 Parcelle n°99</p>	<h3 style="text-align: center;">ARBRE / GYMNASSE TOUR DU MAIL</h3>   <p>Arbre avec un port harmonieux, en phase de croissance active</p>

34 Domaine public		<p style="text-align: center;">ARBRE / RUE DES BERGAMOTES – RUE DES AULNAIES</p> 
35 Domaine public		<p style="text-align: center;">ARBRE / ALLEE DES LILAS</p>  <p>Arbre isolé avec un port harmonieux</p>

36 Domaine public		<p>ARBRE / RUE LOUIS MOREAUX</p>  <p>Beau sujet avec un développement harmonieux qui apporte un caractère végétal persistant dans une zone très urbanisée</p>
37 Parcelle n°366 a et b	 	<p>GROUPES D'ARBRES / RÉSIDENCE DES BUISSONS – Allée des Lilas</p> <p>Groupe végétal avec de grands arbres qui participe à l'embellissement du collectif et au rafraîchissement de l'atmosphère en période chaude.</p> 

38 Parcelle n°1102	<p>GROUPE D'ARBRES / RUE DES CARREAUX – Résidence des Tuilleries</p>   <p>Groupe d'arbres bien développé avec des formes variées qui embellit le paysage et participe au rafraîchissement de l'atmosphère en période chaude</p>
39 Parcelle n°552 a	<p>GROUPE D'ARBRES / 2 RUE EDGAR MINORET</p>   <p>Arbres de même taille et probablement plantés en même temps, ils forment un ensemble harmonieux dans ce grand jardin</p>

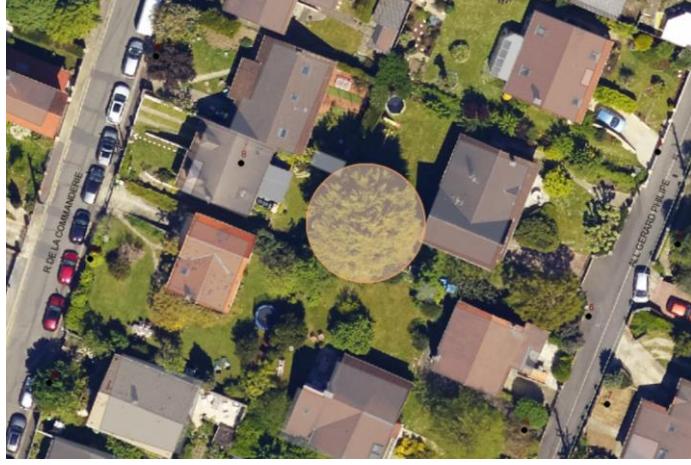
<p>40 Parcelle n°32</p>	<h3>GROUPE D'ARBRES / 57 Allée de Cormeilles</h3>   <p>Ensemble de chênes bien entretenus, en limite d'un boisement protégé, installés sur un grand terrain favorable pour une croissance optimale</p>
<p>41 Parcelle n°204 a</p>	<h3>GROUPE D'ARBRES / 29 RUE DE SAINT GRATIEN</h3>   <p>Arbres hauts, âgés, dans un même jardin, bien développés, qui forment un ensemble cohérent avec une meulière.</p>

42 Parcelle n°506	<p style="text-align: center;">GROUPE D'ARBRES / 6 BOULEVARD MARECHAL FOCH</p>  
43 Parcelle n°510	<p style="text-align: center;">GROUPE D'ARBRES / 12 BOULEVARD MARECHAL FOCH</p>  

Arbres qui forment un écran végétal entre les habitations et les réseaux de transports, ferrés et routiers. Apportent une note végétalisée apaisante.

<p>44 Parcelle n°529 a, 388, 389</p>	<p>GROUPES D'ARBRES / 48, 50, 52 BOULEVARD GENERAL DE GAULE</p>  <p>Arbres hauts et âgés qui participent à la biodiversité locale et à la diminution des conséquences du réchauffement climatique.</p>
<p>45 Parcelle n°523 a</p>	<p>ARBRE / 30 Allée de Cormeilles Sujet de plusieurs dizaines de mètre de hauteur et d'emprise, âgé au moins de 100 ans et qui se trouve à un point culminant de la commune.</p>   

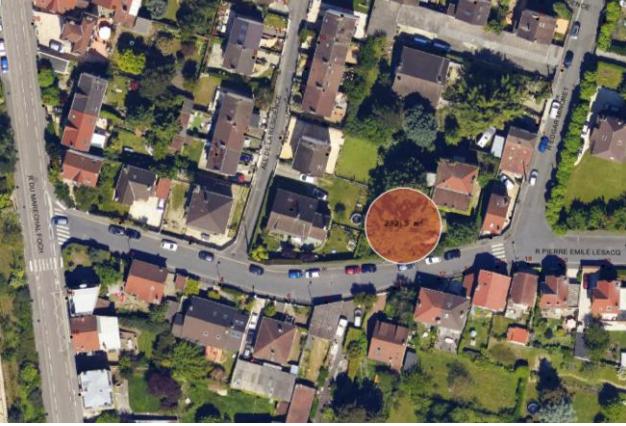
<p>46 Parcelle n°885, 887a</p>	<p>ARBRE / 6 BIS RUE DU PRE BROCHET</p>   <p>Arbre visible depuis la rue avec un bon potentiel de développement dans l'avenir</p>
<p>47 Parcelle n°172</p>	<p>ARBRE / 50 ALLÉE DE CORMEILLES</p> <p>Sujet situé dans un environnement favorable pour se développer Arbre d'avenir à protéger</p>  

<p>48 Parcelle n°153</p>	<h3 style="text-align: center;">ARBRE / 6 ALLEE GERARD PHILIPE</h3>  
	<p>Arbre isolé entre des pavillons, ayant un large développement en surface et participant à la biodiversité locale.</p> <h3 style="text-align: center;">ARBRE / 62 RUE DU GRAND PRIEUR</h3>   <p>Arbre avec un port harmonieux, point d'appel dans le paysage par sa hauteur et qui participe à la biodiversité locale</p>

<p>50 Parcelle n°25</p>	<p>ARBRE / 52 RUE TOUZELIN</p>   <p>Essence peu courante sur le territoire, avec une hauteur remarquable par rapport aux autres arbres de la commune</p>
<p>51 Parcelle n°60</p>	<p>ARBRE / 115 RUE DU POIRIER BARON</p>   <p>Arbre bien développé qui participe à l'embellissement de la rue</p>

<p>52 Parcelle n°162 a</p>	<p>ARBRE / 68 BOULEVARD GAMBETTA</p>   <p>Beau sujet, âgé de plusieurs dizaine d'année. Seul arbre avec cette hauteur et cette taille de tronc dans le paysage local</p>
<p>53 Parcelle n°373</p>	<p>ARBRE / 42BIS RUE DU POIRIER BARON</p>   <p>Essence de moins en moins présente sur le territoire. Beau sujet avec un port harmonieux.</p>

54 Parcelle n°243	<h3>ARBRE / 7BIS RUE HIPPOLYTE DELAPLACE</h3>   <p>Arbre peu courant sur le territoire, bien développé.</p>
55 Parcelle n°405	<h3>ARBRE / RUE DES SAULES BRIDAULT</h3>   <p>Arbre avec un port exceptionnel, planté en haut d'une butte qui agit comme point d'appel dans le paysage urbain.</p>

56 Parcelle n°765	<h3>ARBRE / 7 RUE PIERRE EMILE LESACQ</h3>   <p>Arbre qui participe au paysage de la rue, avec un développement harmonieux.</p>
57 Parcelle n°706	<h3>ARBRE / 19 RUE PIERRE EMILE LESACQ</h3>   <p>Arbre haut et âgé avec un port caractéristique des marronniers</p>

58 Parcelle n°118	<p>ARBRE / 28 AVENUE BERTHET</p> <p>Cèdre de l'Atlas</p>   <p>Arbre haut et âgé, bien développé</p>
59 Parcelle n°776	<p>ARBRE / BD DE L'ENTENTE</p> <p>Tilleul</p>   <p>Arbre haut et âgé avec un port caractéristique des tilleuls</p>

ANNEXE 3 :
LISTE DES SITES POTENTIELLEMENT POLLUES RECENSES
DANS LA BASE DE DONNEES BASIAS

Raison sociale de l'entreprise	Adresse	Type d'activité	Etat d'occupation du site
BAESKENS		Savonnerie	Activité terminée
GESYNCO	Rue des Aulnaies	Dépôt de liquides inflammables	-
BATITHERM / MECADEC	43, rue Victor Basch	Travail des métaux	En activité
BIRKEL, ex BIKEREL	Rue de Belle Vue	Four à chaux	Activité terminée
PAGNANO, Garage	1, boulevard Maurice Berteaux	Station-service et garage	En activité
AUTO GARAGE DE LA GARE	3, boulevard Maurice Berteaux	Station-service et garage	Activité terminée
GENERALE MUNICIPALE	Rue des Cloviers	Décharge d'ordures ménagères	Activité terminée
Mairie de Sannois	Rue des Cloviers	Décharge municipale	Activité terminée
VINS MOSTANDE	47, rue Damiette	Entrepôts de vins	Activité terminée
COATANHAYE Fernand	74, rue Damiette	Stockage de ferrailles	Activité terminée
FROGE	14, rue Diderot	Soufflage de verre	-
Société PORCHERON	20ter, rue Diderot	Atelier de mécanique générale	En activité
Société SANICULTURE	39, rue Alphonse Duchesne	Fabrique de produits phytosanitaires	Activité terminée
VOLO, S.A.	8, rue de l'Eglise	Atelier de travail des métaux	Activité terminée
AIT-ALI Mohand Cid	Rue de l'Eglise	Pressing	Activité terminée
Ets WATTEZ-BOUTILLON	165, boulevard Gambetta	Station-service	Activité terminée
Société INDUSTRIELLE DES ARMOIRES A PHARMACIE	166, boulevard Gambetta	Fabrication d'armoires à pharmacie	Activité terminée
Société GARAGE CENTRAL DE SANNOIS,	175, boulevard Gambetta	Station-service et garage	En activité
Maison CASSAN	127, boulevard Charles de Gaulle	Commerce de mazout, charbon et combustibles	Activité terminée

Raison sociale de l'entreprise	Adresse	Type d'activité	Etat d'occupation du site
Garage FIAT	129, boulevard Charles de Gaulle	Station-service et garage	En activité
TEPHANY A.	33, boulevard Charles de Gaulle	Station-service et garage	Activité terminée
CADOULE	3, boulevard Charles de Gaulle	Commerce de combustibles	Activité terminée
Ets RICHARD	87, boulevard Charles de Gaulle	Station-service et garage de motocycles	Activité terminée
Syndicat des EAUX D>IDF	10, rue du Puits Gohier	Station de surpression	En activité
FONDATION ORPHELINS APPRENTIS D'AUTEUIL	Maison Saint Jean, l'Hermitage	Lycée horticole	En activité
CARREFOUR, ex CONTINENT	3, rue de la Horionne	Hypermarché	En activité
S.A. BAUBE	26, rue Hippolyte Jamot	Stockage de matières premières aromatiques	Activité terminée
Société BP FRANCE	16, boulevard J.F. Kennedy	Station-service	En activité
Société MOBIL OIL FRANCAISE	Boulevard J.F. Kennedy	Station-service	Activité terminée
Agent Renault	6, rue P.E. Lesacq	Garage automobile	En activité
Société OLSA	Chemin des Luzernes	Usine de fabrication d'appareils et installations pour la chimie	En activité
Société ATIENZ & CIE	5, rue Magendie	Fonderie	Activité terminée
CASSAN	10, boulevard Gabriel Péri	Garage automobile	Activité terminée
BELLE ISLE SERVICES	16, boulevard Gabriel Péri	Entreprise de peinture et ravalement de façades	En activité
PROCUVES	18, boulevard Gabriel Péri	Garage automobile	Activité terminée
Société d'EXPLOITATION DE PRODUITS POUR LES INDUSTRIES CHIMIQUES (SEPPIC)	31, boulevard Gabriel Péri	Entrepôts de produits chimiques	Activité terminée
TOTAL RAFFINAGE DISTRIBUTION	38, boulevard Gabriel Péri	Station-service	En activité
Société MECAVIS	76, boulevard Gabriel Péri	Atelier de travail des métaux	Activité terminée

Raison sociale de l'entreprise	Adresse	Type d'activité	Etat d'occupation du site
Société ELF ANTAR FRANCE	82, boulevard Gabriel Péri	Station-service	En activité
S.A. VOLO	36, rue Léon Protais	Atelier de travail des métaux	Activité terminée
BUSSON	21, rue du Chapeau Rouge	Garage automobile	En activité
BUSSON	21, rue du Chapeau Rouge	Garage automobile	En activité
Société T.P. L'ESSOR	21, rue du Docteur Roux	Entreprise de travaux publics	En activité
CTL France	6, esplanade de la Gare	Forges et métallurgie des poudres	-
Société SO.MO.PO.	12, rue de la Source	Serrurerie	Activité terminée
S.A SIFF 18 ex IMPRIMERIE THEILLET	24, rue des Tartres	Imprimerie	En activité
Carrosserie VAL D'OISE	9, rue Touzelin	Tôlerie, ex Carrosserie automobile	En activité
Société d'EXPLOITATION DES MAGASINS DE SANNOIS,	2, rue Vauconsant	Magasin populaire	Activité terminée
BEAULIEU	20, rue du Volembert	Atelier de tôlerie	Activité terminée

Source : basias.bgrm.fr

ANNEXE 4 :
LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES A PROSCRIRE

LISTE D'ESPECES VEGETALES INVASIVES AVEREES A PROSCRIRE			
Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Mimosa argenté	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Mimosa à feuilles de saule	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Erable Negundo	Aceracea	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Faux vernis du Japon	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroise élevée	Asteraceae	N. Am.
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Ambroise à épis grêles	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochie élevée	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise de Chine	Asteraceae	E. Asie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Herbe à la ouate	Apocynaceae	N. Am.
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Aster	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Aster écailleux	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse fougère	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Sénéçon en arbre	Asteraceae	N. Am.
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh.	Mahonia faux-houx	Berberidaceae	N. Am.
<i>Berteroia incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Bident à feuille connées	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident feuillé	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Bardon Andropogon	Poaceae	N. Am.
<i>Bromopsis inermis</i>	Brome sans-arêtes	Poaceae	Eurasie
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Brome faux Uniola	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Arbre à papillon	Buddlejaceae	Chine
<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray	Cabomba de Caroline	Cabombaceae.	Am. trop.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Campylopus introflexus</i>	Mousse cactus	Dicranaceae	H. aust.
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Ficoïde à feuille en sabre	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Ficoïde doux	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Cenchrus	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fausse Ambroisie	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux	Cornacées	N. Am.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Erigéron crépu	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Conyze du Canada	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Vergerette de Barcelone	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes&Schultes fil.) Ascherson& Graebner	Herbe de la pampa	Doaceae	S. Am.
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne	Cotonéaster horizontal	Rosacées	O. Chine
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied de corbeau	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Orpin de Helms	Crassulaceae	Australie
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Soucher vigoureux	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Cytise blanc	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Genêt strié	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Elodée dense	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada	Hydrocharitaceae	N. Am
<i>Elodea nuttalii</i> (Planchon) St. John	Elodée à feuilles étroites	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Epilobe cilé	Onagraceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> L.	Vergerette annuelle	Astéracées	N. Am.
<i>Erigeron canadensis</i> L.	Vergerette du Canada	Astéracées	N. Am.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz.	Vergerette de Sumatra	Asteraceae	S. Am.
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel)	Renouée du Turkestan	Polygonaceae	Asie
<i>Galega officinalis</i> L.	Sainfoin d'Espagne	Fabacées	Médit
<i>Glyceria striata</i> (Lam.)	Glycerie striée	Poaceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinanbour	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Hélianthe vivace	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Berce du Caucase	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse renoncule	Araliaceae	N. et SE. Am.
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Impatience des jardins	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsamine du Cap	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon majeur	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lentille d'eau minusculle	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille à turion	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse gratiole	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb.	Chèvrefeuille du Japon	Caprifoliaceae	Chine
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Jussie	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil	Haloragaceae	S. Am.
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx	Myriophylle hétérophylle	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagre bisannuelle	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalis pied de chèvre	Oxalidaceae	S. Af.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Paspale dilatée	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis	Poaceae	Am. trop.
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-vierge commune	Vitacées	N. Am.
<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	Phytolaccaceae	Am.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Arbre des Hottentots	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.)	Noyer du Caucase	Juglandaceae	Caucase
<i>Prunus cerasus</i>	Griottier	Rosacées	Eur / SO. Asie
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier cerise	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif	Rosaceae	Am.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Renouée de Bohême	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parc	Ericaceae	Balkans/Pén. ibér.
<i>Rhus typhina</i> L.	Sumac hérissé	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Robinier faux acacia	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Patiences à crêtes, Rumex à Crêtes	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Oseilles à feuilles en coin, Rumex	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon sud africain	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Tête d'or	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Tête d'or	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Spartine	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Sporobole fertile	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Consoude hérissée	Boraginaceae	Caucase-pers.

Espèce	Nom Vernaculaire	Famille	Origine
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.)	Symphorine à fruits blancs	Caprifoliaceae	N. Am.
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Lilas	Oléacées	Balkans
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Lampourde glouteron	Asteraceae	Am / Médit
Source : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages Document actualisé avec les données du CBNBP : http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp			

ANNEXE 5 :
LISTE D'ESPECES VEGETALES RECOMMANDÉES

Il s'agit ici de recommandations pour les plantations dont l'objectif est de renforcer la qualité des paysages de la commune.

Grâce à un code couleurs, qui va du vert (fort intérêt) au rouge (sans intérêt), les végétaux ont été classés en fonction de leurs intérêts écologiques. Les arbres à fruits consommables par la faune, les fleurs pouvant être exploitées par les insectes, la présence d'un cortège biologique, les feuillages et branchages pouvant servir d'abris et d'alimentation à la petite faune, ont par exemple un fort intérêt écologique. Ainsi, il est possible de composer des aménagements paysagers qui constituent également des refuges pour la faune et la flore sauvage urbaine.

Ces plantations ne suffisent toutefois pas à elles-seules pour assurer la bonne préservation et le développement de la biodiversité. Il est nécessaire que les modes d'entretien utilisés pour le développement de ces végétaux ne soient pas agressifs. Il est préférable de recourir à une pratique "zéro phyto" qui écarte tous les produits "*phyto pharmaceutiques*" dans la gestion des espaces verts.

Le tableau ci-après apporte un certain nombre d'informations utiles aux habitants pour la plantation d'arbres ou d'arbustes, notamment relatives à la hauteur et à la largeur (ou diamètre de l'arbre) du branchage du végétal à maturité. Ces deux dimensions (hauteur et diamètre) définissent le cylindre de vie qu'occupera l'arbre adulte, au terme d'au moins 30 ans d'existence. Ce volume permet de déterminer les emplacements à privilégier pour sa plantation sur la parcelle, lui permettant d'atteindre sa pleine expression écologique. En effet, l'intérêt écologique d'un arbre ou d'un arbuste croît fortement avec son âge ; ces derniers ne peuvent être considérés comme du simple mobilier décoratif.

Afin de leur permettre de remplir pleinement leurs rôles écologiques, il est nécessaire d'accorder une réelle attention à ces systèmes vivants. Ainsi, les arbres à feuilles caduques peuvent être privilégiés afin de dégager des espaces ombragés sur la parcelle durant l'été, et favoriser un éclairage naturel de la parcelle l'hiver après la chute de leurs feuilles. La hauteur des végétaux, couplée à la densité du feuillage, doit permettre d'appréhender les difficultés à venir concernant les ombres portées sur l'habitation. Les végétaux épineux seront de préférence écartés des zones de passage et pourront renforcer l'efficacité d'une haie ou d'une zone de refuge pour la faune.

Les plantes couvre-sol peuvent quant à elles être préférées au gazon, qui exerce une compétition trop importante pour l'eau et l'alimentation, sans pour autant générer une diversité de niches écologiques favorable au développement de la biodiversité.

POUR LES ARBRES

Légende du tableau	
Code couleur de l'intérêt écologique	
	Très fort
	Fort
	Bon
	Faible
	Sans

	Espèces autochtones (espèces locales)
	Espèces allochtones (espèces importées)

Qu'est-ce-qu'un "nom vernaculaire" ?

En biologie, un nom vernaculaire est un nom commun ou un nom usuel, en langue locale, donné à une ou plusieurs espèces animales ou végétales dans son pays ou sa région d'origine. Par exemple, le *Hêtre faillard* est le nom vernaculaire du *Fagus sylvatica*.

POUR LES ARBRES							
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Prunus avium	Merisier	15	7	Couronne ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Prunus padus	Cerisier à grappes	12+	7	Colonnaire pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	Prunus sargentii	Cerisier à fleurs	12	8	Couronne étalée	Ordinaire	Plein soleil
	Prunus sargentii "Accolade"	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	12	8	Couronne étalée	Ordinaire	Plein soleil
	Prunus serrula	Cerisier du Japon (fleurs roses doubles)	8+	6	Couronne arrondie	Ordinaire	Plein soleil
	Prunus domestica	Prunier	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Prunus domestica subsp. syriaca	Mirabellier	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Pyrus communis	Poirier commun	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Pyrus cordata	Poirier feuille en cœur	10	5	Pyramidal	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	Pyrus calleryana "Chanteecler"	Poirier à fleurs	15	6	Pyramidal	Profond	Plein soleil
	Pyrus amygdaliformis	Poirier à feuilles d'amandier	4+	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Malus sylvestris	Pommier sauvage	9	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Malus Coccinella	Pommier à fleurs	4+	4	Etalé	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Malus arnoldiana	Pommier d'ornement	4	4	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Malus "Evereste"	Pommier d'ornement	7	5	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Prunus dulcis	Amandier	8	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Crataegus monogyna	Aubépine épineux	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Crataegus laevigata : Paul's Scarlet	Aubépine épineux	6	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Crataegus laevigata : Rosea Pleno	Aubépine épineux	6	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Crataegus prunifolia</i>	Aubépine américaine	8	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Crataegus coccinea</i>	Aubépine américaine	7 à 10	6	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sambucus nigra</i>	Sureau rouge	6	6	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sorbus occuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	15	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sorbus aria</i>	Aliser blanc	15	8	Sphérique	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	15	10	Etalé	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	15	8	Sphérique	Profond	Plein soleil
	<i>Sorbus alnifolia "Subcordata"</i>	Sorbier à feuille d'aulne	12	5	Etalé	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ficus carica</i>	Figuier comestible	5	6	Demi-sphérique ras du sol	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Diospyros kaki</i>	Plaqueminier ou Kaki	6	3	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Diospyros lotus</i>	Plaqueminier lotier	12	7	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	35	25	Ovoïde	Ordinaire /Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia cordata</i>	Tilleul a petites feuilles	25	15	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia tomentosa</i>	Tilleul argenté	30	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Tilia henryana</i>	Tilleul à feuilles ciliées	25	25	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	<i>Castanea sativa</i>	Châtaigner	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	6	5	Ovoïde, fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	25	8	Colonnaire - Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	25	8	Colonnaire - Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Morus alba</i>	Mûrier commun	10	10	Demi sphérique		
	<i>Morus australis</i>	Mûrier platane	10	10	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Taxus baccata</i>	If	15	10	Colonnaire - Pyramidal		
	<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre	25	20	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica asplenifolia</i>	Hêtre à feuille de fougère	20	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica fastigiata</i>	Hêtre fastigié	20	10	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica "Pendula"</i>	Hêtre pleureur	8	10	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	Hêtre pourpre	20	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Fresnes commun	30	20	Pyramidal	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus ornus</i>	Frêne à fleurs	15	15	Sphérique	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus oxycarpa Raywood</i>	Frêne	15	15	Sphérique	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus pensylvanicum</i>	Frêne de Pennsylvanie	18	9	Ovoïde	Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus sieboldiana</i>	Frêne à fleurs	4	4	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus ornus "Meczek"</i>	Frêne à fleurs	6	6	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus mariesii</i>	Frêne à fleurs	6	5	Sphérique	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	25	15	Ovoïde	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Fraxinus excelsior pendula</i>	Frêne pleureur	15	20	Etalé - Demi sphérique	Ordinaire Argileux	Plein soleil
	<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	25	20	Ovoïde	Ordinaire / Profond	Plein soleil Mi ombre
	<i>Carpinus betulus "Fastigiata"</i>	Charme Pyramidal	15	5	Fuseau	Ordinaire Profond	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Charme houblon	15	15	Sphérique		
	<i>Quercus pedonculata</i>	Chêne pédonculé	35 à 40	25 à 30	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus sessiliflora</i>	Chêne sessile	30	25	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus robur fastigiata</i>	Chêne sessile fastigié	15 à 20	10	Très colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus rubra</i>	Chêne rouge	25	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus Vilmoriniana</i>	Chêne Vilmorin	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus cerris</i>	Chêne chevelu de Bourgogne	30	25	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus frainetto</i>	Chêne de Hongrie	35	25	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus variabilis</i>	Chêne liège de Chine	15	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus coccinea</i>	Chêne écarlate	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus acutissima</i>	Chêne à feuilles de châtaignier	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus palustris</i>	Chêne des marais	20	15	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus palustris fastigiata</i>	Chêne des marais fastigié	20	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus phellos</i>	Chêne à feuilles de saule	25	20	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	15	10	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Salix alba</i>	Saule blanc	25	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Salix viminalis</i>	Osier	10	8	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	25	12	Ovoïde	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	20	12	Ovoïde étroit	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus glutinosa "Imperialis"</i>	Aulne glutineux à feuille laciniée	10	5	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus glutinosa- spaetii</i>	Aulne de Späth	15	10	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus cordata</i>	Aulne de Corse	25	8	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Alnus incana</i>	Aulne d'Italie	20	12	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	15	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore	30+	15+	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Acer platanoides</i>	Erable plane	25	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Acer monspessulanum</i>	Erable Montpellier	7	7	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer saccharinum</i>	Erable argenté	25	18	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer saccharinum "Pyramidalis"</i>	Erable argenté fastigié	25	12	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer rubrum</i>	Erable rouge du Canada	20	10	Ovoïde	Ordinaire / Argileux	Plein soleil
	<i>Acer saccharum</i>	Erable à sucre	25	12	Ovoïde	Humide / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Acer davidii</i>	Erable du père David	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer griseum</i>	Erable à écorce de papier	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer davidii</i>	Erable jaspé de Chine	10	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Acer buergerianum</i>	Erable trilobé	10	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer Ginnala</i>	Erable de Chine	4	5	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Acer opalus</i>	Erable d'Italie	10	5	Ovoïde	Ordinaire Frais ou léger	Mi ombre
	<i>Ulmus lobel</i>	Orme lisse	15	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Betula verrucosa</i>	Bouleau verrueux	20	10	colonnaire large	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Betula pubescens</i>	Bouleau pubescens	20	10	Colonnaire large	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Betula verrucosa pendula et alba</i>	Bouleau pleureur	20	10	Pleureur	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Betula "Dalecarlica"</i>	Bouleau de Suède	20	10	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Bétula utilis</i>	Bouleau de l'Himalaya	18	10	Pleureur	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Betula nigra</i>	Bouleau noir	18	12	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Platanus x hispanica</i>	Platane à feuilles d'érable	25	20	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Platanus orientalis</i>	Platane d'Orient	10	10	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Platanus orientalis "digitata"</i>	Platane à feuilles découpées	10	10	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Chitalpa tashkentensis</i>	Chitalpa	8	5	Sphérique	Ordinaire / Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Liriodendron tulipifera</i>	Tulipier de Virginie	35	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Cercis siliquastrum</i>	Arbre de Judée	10	14	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Tetradium daniellii</i>	Evodia de Chine ou arbre aux abeilles	12	8	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Aesculus hippocastanum	Marronnier blanc	25	18	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Aesculus x carnea	Marronnier rouge stérile	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Carya ovata	Cayer (famille des juglans)	25	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Lagerstroemia indica	Lilas d'été ou Lilas des Indes	10	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Corylus colurna	Noisetier de Byzance	20	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil
	Celtis australis	Micocoulier de Provence	20	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Juglans regia	Noyer Royal	35	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Juglan nigra	Noyer d'Amérique	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Juglan Vilmoriniana	Noyer Vilmorin	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	Parotia persica	Parrotie de Perse	10	12	Très varié	Ordinaire	Plein soleil
	Gleditsia triacanthos "Inermis"	Févier d'Amérique	15	10	Ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	Catalpa bignonioides	Catalpa commun	10	12	Demi sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Paulownia	Paulownia	12	10	Demi sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	Davidia involucrata	Arbre aux mouchoirs	12	10	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Cladastis lutea	Virgilier des teinturiers	12	10	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Magnolia grandiflora	Magnolia persistant à grandes fleurs	10	16	Demi sphérique - conique	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Magnolia soulangiana</i>	Magnolia de Solange	8	8	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	<i>Magnolia kobus</i>	Magnolia caduque	12	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	<i>Magnolia stellata</i>	Magnolia à fleur étoilée	12	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil - Mi ombre
	<i>Koelreuteria paniculata</i>	Savonnier	10	10	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Phellodendron amurense</i>	Arbre au liège du fleuve Amour	10	8	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Liquidambar styraciflua</i>	Copalme d'Amérique	25	14	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Zelkova caprinifolia</i>	Faux orme de Sibérie	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Zelkova serrata</i>	Faux orme du Japon	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ginkgo biloba</i>	Arbre aux quarante écus	20	15	Conique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ginkgo biloba "Fastigiata"</i>	Arbre aux quarante écus	12	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Ginkgo biloba "Autumn Gold"</i>	Arbre aux quarante écus	12	8	Conique à ovoïde		
	<i>Maclura pomifera</i>	Oranger des Osages	15	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Broussonetia papyrifera</i>	Mûrier de Chine	8	8	Sphérique à ovoïde	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Albizia Julibrissin</i>	Arbre à soie	5	8	Ombrelle aplatie	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Sophora japonica</i>	Sophora du Japon	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sophora japonica Pendula</i>	Sophora du Japon pleureur	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Taxodium ascendens</i>	Cyprès des marais	20	10	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Taxodium disticum</i>	Cyprès chauve	25	7	Colonnaire	humide	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Cyprès des étangs	20	12	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Abies alba</i>	Sapin blanc	30+	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Abies concolor</i>	Sapin bleu	30+	7	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Abies nordmanniana</i>	Sapin de Norman	40+	15	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre Ombre
	<i>Abies pinsapo</i>	Sapin d'Espagne	20	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Pinus sylvestris</i>	Pin sylvestre	25	8	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Pinus nigra</i>	Pin noir	40	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Pinus laricio</i>	Pin laricio	40	6	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	<i>Pinus pinea</i>	Pin parasol	20	15	Ombrelle	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Pinus pinaster</i>	Pin maritime	20	9	Conique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Pinus parviflora glauca</i>	Pin blanc du Japon	5	5	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Pinus griffithii (Wallichiana)</i>	Pin de l'Himalaya	20	12	Conique	Frais ou léger	Plein soleil
	<i>Cedrus libani</i>	Cèdre du Liban	25	15	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus libani glauca pendula</i>	Cèdre du Liban bleu pleureur	10	15+	Pleureur, tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus libani harringtonii "fastigiata"</i>	Cèdre du Liban fastigié	20	8	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica</i>	Cèdre de l'Atlas	20	10	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica glauca</i>	Cèdre de l'Atlas bleu	20	10	Conique puis tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus atlantica glauca pendula</i>	Cèdre de l'Atlas bleu pleureur	10	15	Pleureur, tabulaire	Ordinaire	Plein soleil

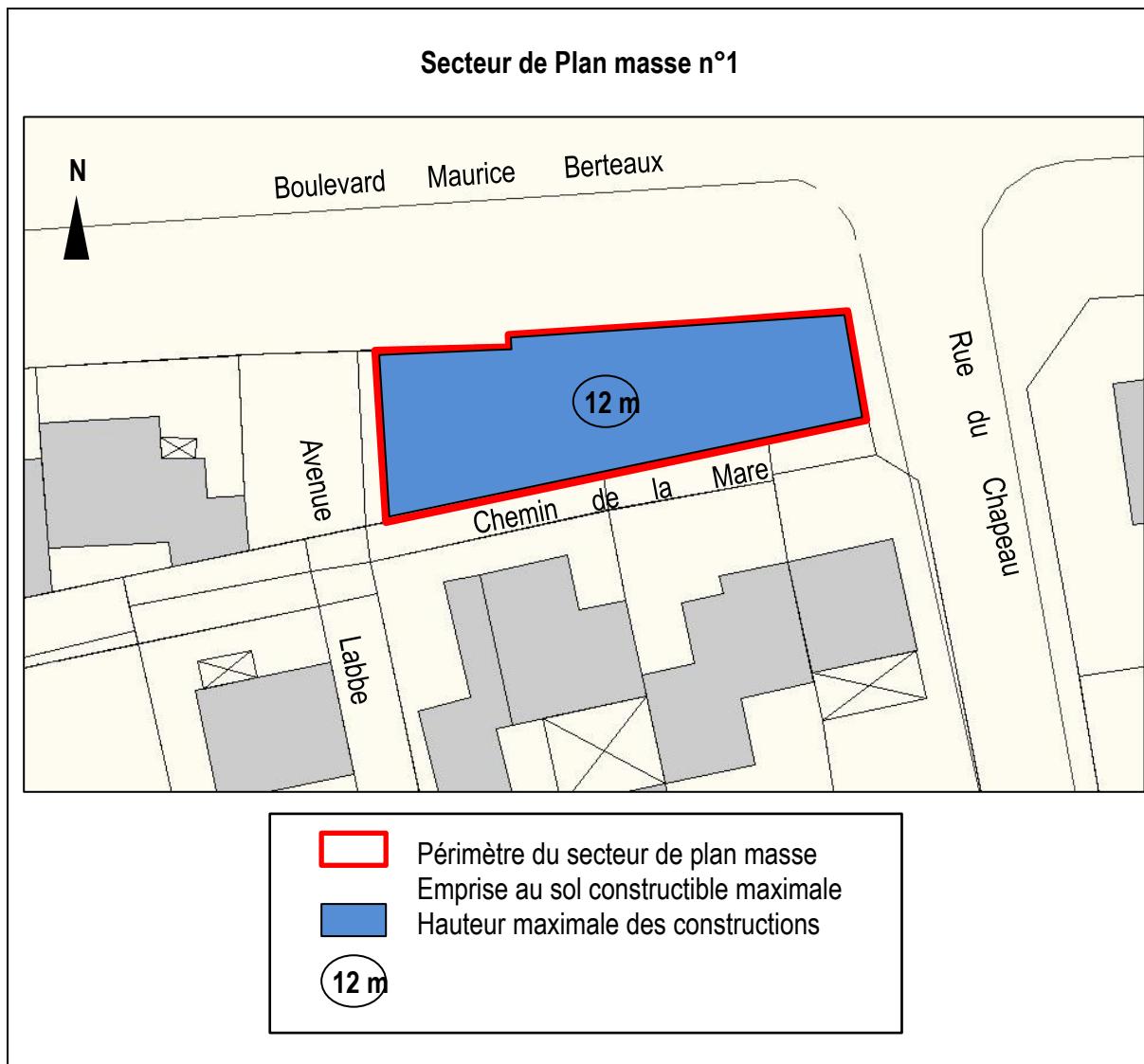
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	<i>Cedrus atlantica glauca Pyramidalis</i>	Cèdre de l'Atlas bleu Pyramidal	20	10	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrus deodara</i>	Cèdre de l'Himalaya	40	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Calocedrus decurrens</i>	Libocèdre - Cèdre à encens	20	4	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Chamaécyparis lawsoniana</i>	Cyprès de Lawson	3	2	Colonnaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Sapin d'eau	30	8	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sequoia sempervirens</i>	Séquoia sempervirens ou Séquoia à feuilles d'if	35	15	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sequoiadendron giganteum</i>	Séquoia géant	50+	30	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sequoiadendron giganteum Glaucum</i>	Séquoia géant bleu	40	25	Pyramidal	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Sequoiadendron giganteum pendulum</i>	Séquoia pleureur	5	20	Tabulaire	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Juniperus communis "Hibernica"</i>	Genévrier d'Irlande	4	1	Fuseau	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Tamarix tetrandra</i>	Tamaris du printemps	5	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cercidiphyllum japonicum</i>	Arbre au caramel	20	15	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Cedrela sinensis</i>	Acajou de Chine	20	15	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil
	<i>Pterocarya fraxinifolia</i>	Ptérocarier du Caucase	30	20	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil

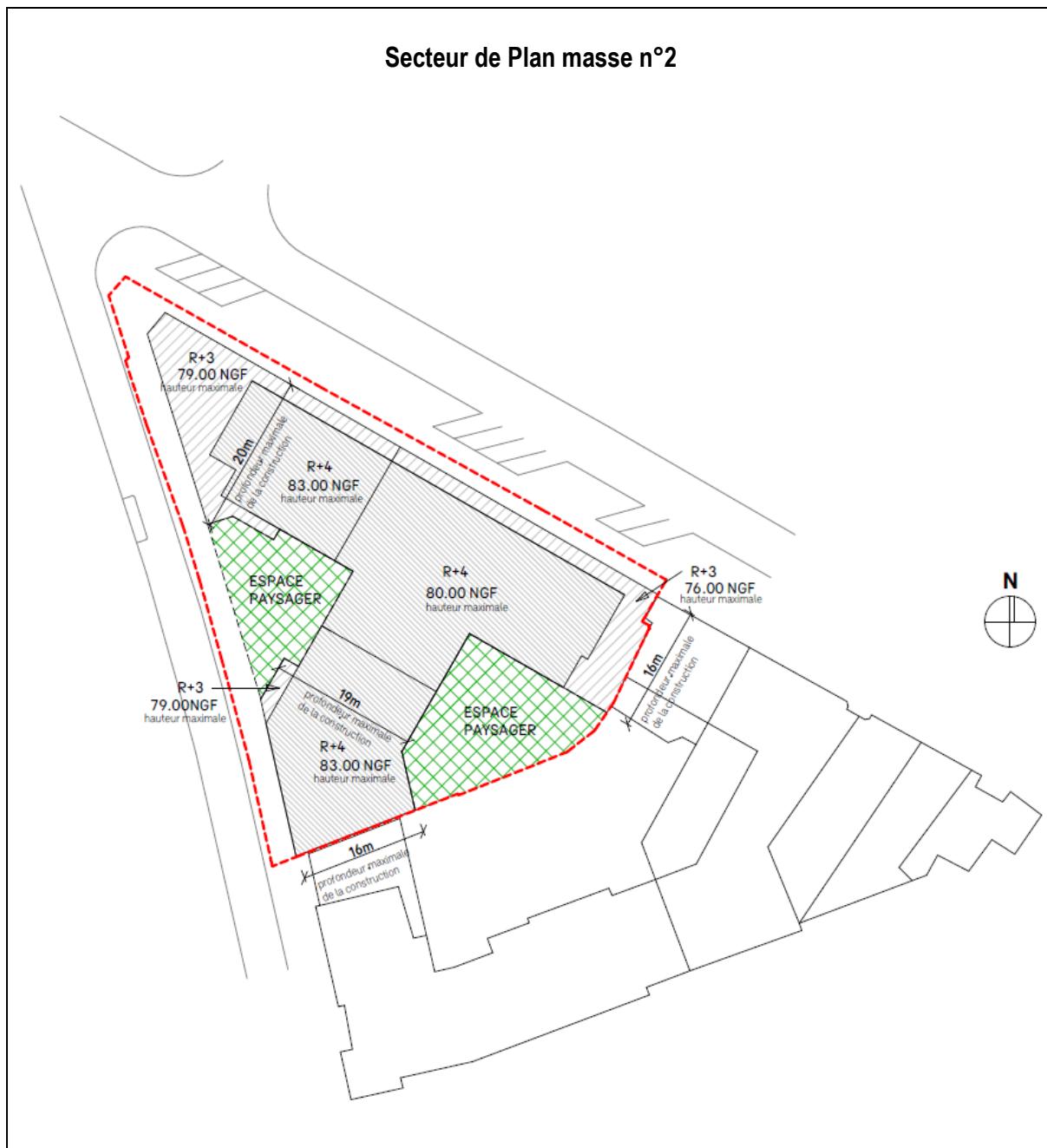
POUR LES ARBUSTES							
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Amelanchier ovalis	Amélanchier	3	3	Sphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier canadensis	Amélanchier Canada	10	3	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier lamarckii	Amélanchier	10	12	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Amelanchier laevis "Ballerina"	Amélanchier cultivar	6	8	Ovoïde	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Rosa canina	Eglantier	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille arbustif	3	2	Sphérique		Plein soleil Mi ombre
	Ligustrum lucidum	Troène	10	10	Conique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Viburnum tinus	Laurier thym	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Frangula dodonei	Bourdaine	5	5	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil Mi ombre
	Rubus ideus	Framboisier	1	1	Buissonnant	Frais ou léger / Humide	Plein soleil
	Cornus mas	Cornouiller mâle	5	5	Sphérique	Frais ou léger / Humide	Plein soleil Mi ombre
	Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin	3	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus Kousa	Cornouiller du Japon	7	5	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus florida	Cornouiller à fleurs	6	8	Hémisphérique	Ordinaire	Plein soleil
	Viburnum opulus	Viorne obier	5	5	Sphérique aplati à la cime	Ordinaire	Plein soleil
	Euonymus europaeus et autres variétés	Fusain d'Europe	3	2	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil

Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire	Hauteur	Diamètre de l'arbre	Port	Sol	Exposition
	Daphne mezereum	Daphné bois gentil	1	1	Buissonnant touffu	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Cytisus scoparius	Genêt à balais	1	1,5	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil
	Ulex europaeus	Ajonc	2,5	2,0	Buissonnant touffu	Ordinaire	Plein soleil
	Cornus controversa	Cornouiller des Pagodes	8	8	En plateaux	Ordinaire	Plein soleil
	Halesia carolina	Arbre aux clochettes	8	10	Hémisphérique	Frais ou léger	Plein soleil Mi ombre
	Prunus lusitancia "Myrtifolia"	Laurier du Portugal à feuille de myrte	5	3	Sphérique	Ordinaire	Plein soleil

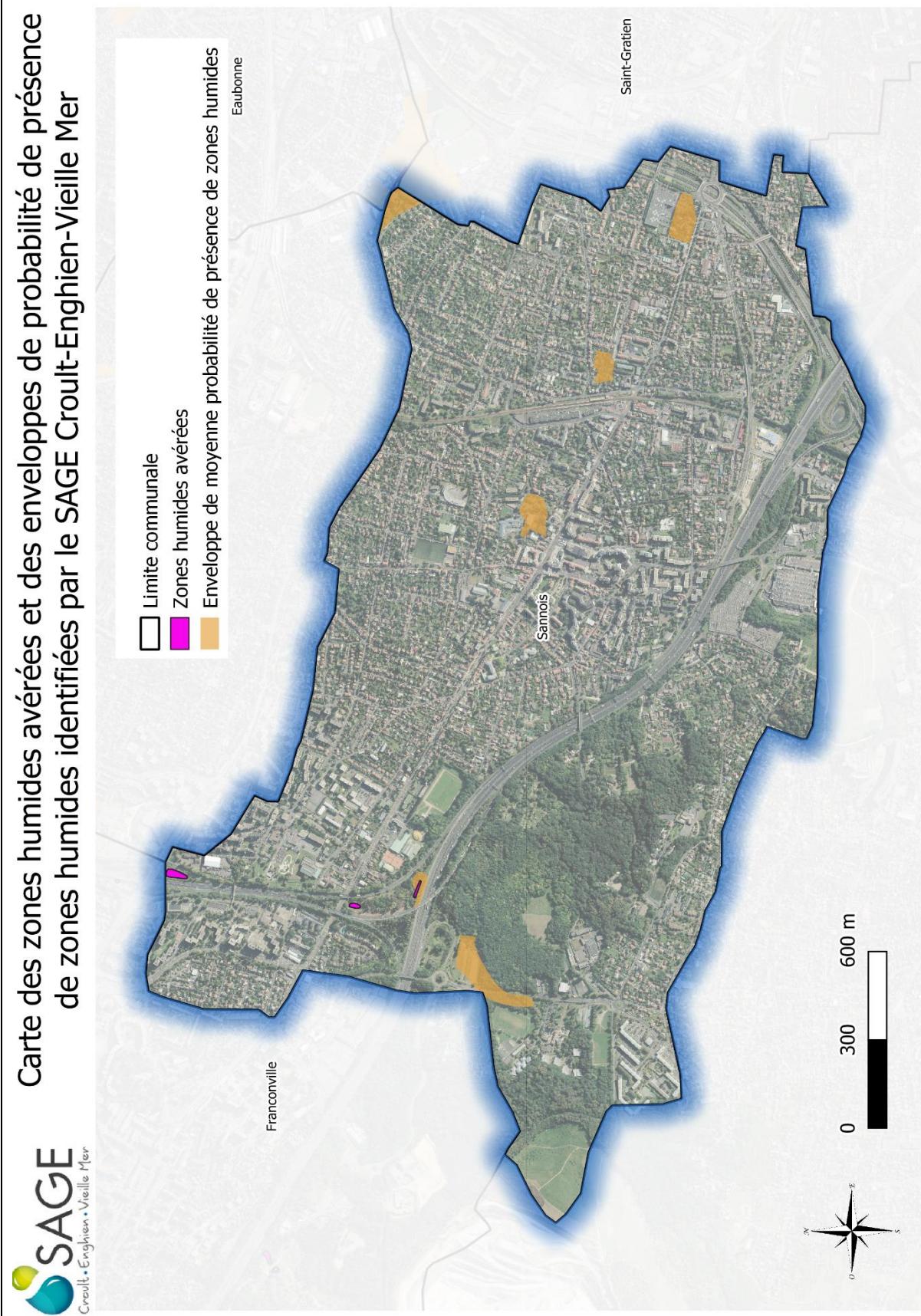
POUR LES PLANTES COUVRE SOL		
Degré d'intérêt pour la biodiversité	Nom latin	Nom vernaculaire
	<i>Aegopodium podagraria variégata</i>	herbe aux gouteux
	<i>Ajuga</i>	gugle rampante
	<i>Aspérula odorata</i>	aspérule
	<i>Cyclamen neapolitanum</i>	cyclamen de Naples
	<i>Epimedium</i>	Epimédium
	Hédéra (nombreuses variétés)	lierre
	<i>Hypéricum calycinum</i>	millepertuis
	<i>Lamium galéopdolon</i>	lamier d'ornement
	<i>Rubus tricolor</i>	roncier nain sans épine
	<i>Ruscus aculeatus</i>	fragon petit houx
	<i>Symphoricarpu x chenaultii Hancock</i>	symphorine rampante
	<i>Vinca major</i>	grande pervenche
	<i>Vinca minor</i>	petite pervenche
	<i>Cotoneaster dammeri et radicans</i>	cotonéaster
	<i>Euonymus fortunei radicans</i>	fusain rampant
	<i>Lonicera nitida</i>	chèvrefeuille
	<i>Viburnum davidii</i>	viorne
	<i>Rosmarinus officinalis "Prostatus"</i>	romarin
	<i>Thymus serpyllum</i>	thym serpolet
	<i>Géranium endressi</i>	géranium vivace
	<i>Géranium macrorrhizum</i>	géranium vivace
	<i>Lysimachia nummularia</i>	lysimaque naine
	<i>Delosperma cooperi</i>	pourpier vivace
	<i>Saponaria ocymoides</i>	saponaire faux basilic
	<i>Ceanothus glorusus</i>	ceanothe
	<i>Erica</i>	bruyère
	<i>Potentilla fruticosa toutes variétés</i>	potentille
	<i>Spirea japonica toutes variétés</i>	spirée

ANNEXE 6 :
SECTEURS DE PLAN MASSE





ANNEXE 7 :
CARTE DES ZONES HUMIDES AVEREES ET DES ENVELOPPES DE
PROBABILITE DE PRESENCE DES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES PAR
LE SAGE CROULT-ENGHien-VIEILLE MER



ANNEXE 8 :
LES USAGES COMPATIBLES AVEC LA REUTILISATION
DES EAUX PLUVIALES

Les usages d'eau de pluie à l'aval de toitures inaccessibles autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 sont :

- les usages industriels et professionnels ;
- les usages domestiques extérieurs aux bâtiments ;
- certains usages à l'intérieur des bâtiments :
 - évacuation des excréta ;
 - lavage des sols ;
 - lavage du linge à titre expérimental (sous réserve d'un traitement adapté).

L'arrêté interdit les usages domestiques à l'intérieur des bâtiments lorsque les eaux de pluie ont été collectées sur des toitures en amiante-ciment ou en plomb. Il est fortement déconseillé d'utiliser l'eau de pluie collectée sur une toiture en plomb pour l'arrosage des jardins potagers, compte tenu des risques d'accumulation du plomb dans les végétaux.

Remarque : si la réglementation ne fixe pas de limitation d'usage à l'extérieur du bâtiment, il convient néanmoins d'observer certaines précautions sanitaires. Ainsi, l'utilisation d'eau de pluie n'est pas recommandée pour les douches et les usages récréatifs extérieurs.

À l'intérieur des bâtiments recevant un public sensible, tout usage de l'eau de pluie est interdit. La liste des bâtiments concernés est fixée dans l'arrêté du 21 août 2008 :

- établissements de santé et établissements sociaux et médico-sociaux, d'hébergement de personnes âgées ;
- cabinets médicaux, dentaires, laboratoires d'analyses de biologie médicale et établissement de transfusion sanguine ;
- crèches, écoles maternelles et élémentaires.

Pour les espaces verts accessibles au public, l'arrosage doit être effectué en dehors des périodes de fréquentation du public.

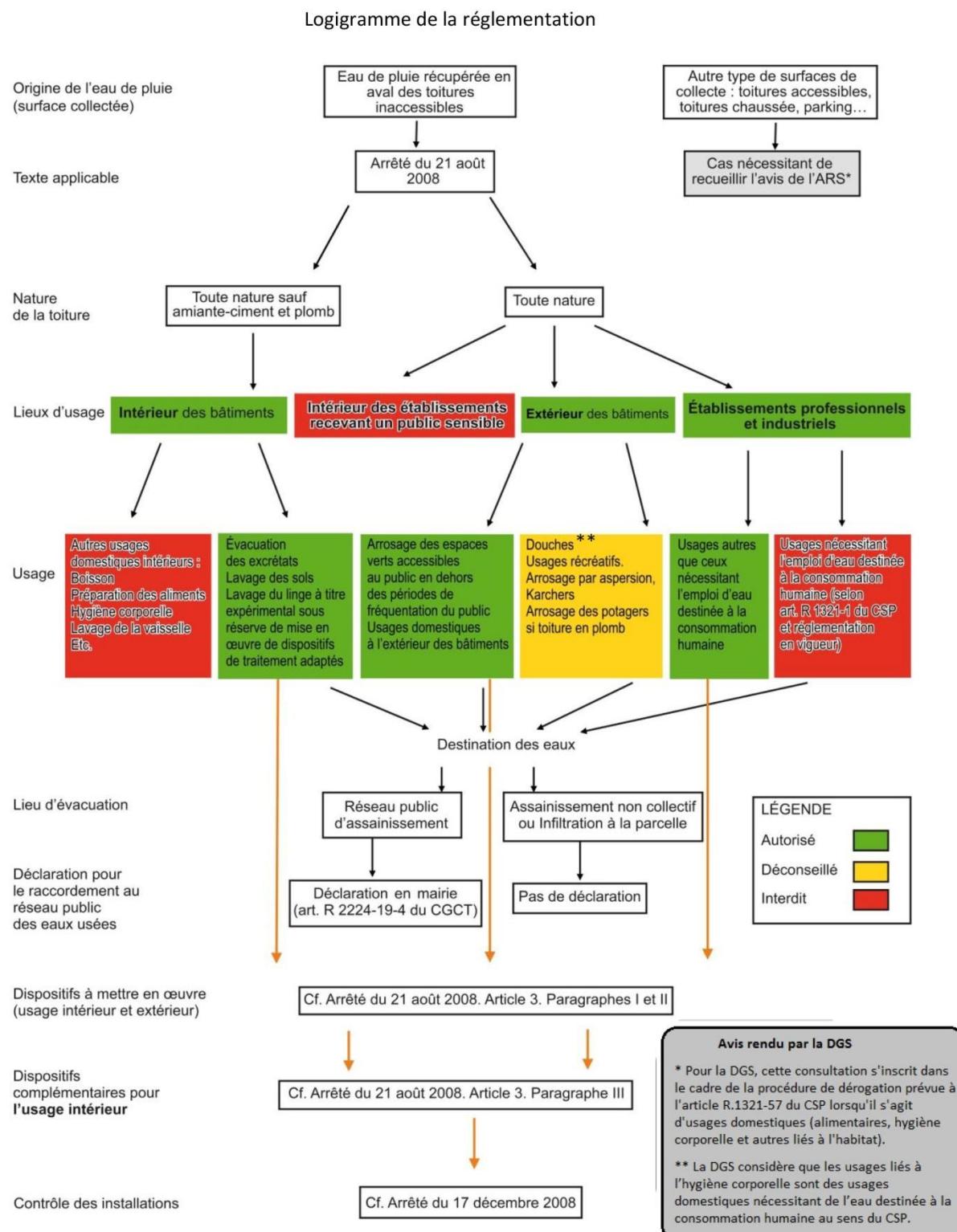
Remarque : d'une manière générale, il est conseillé d'arroser en privilégiant les techniques sans aspersion (type goutte à goutte). En cas de dispositif à aspersion, il est recommandé d'effectuer cet arrosage en l'absence de toute présence humaine.

La réglementation offre la possibilité d'utiliser à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments l'eau de pluie récupérée, comme l'illustre le tableau ci-après :

Usages		Quantité par usage
Usage intérieur	Usages non autorisés	Boisson
		Préparation de la nourriture
		Vaisselle à la main
		Lave-vaisselle
		Toilette au lavabo
		Douche
		Bain
	Usages autorisés	Chasse d'eau
		Lave-linge
		Chasse d'eau double commande
		Lavage des sols intérieurs
Usage extérieur	Lavage de la voiture *	
	Arrosage	
	Lavage des sols extérieurs	

* Le lavage des voitures est généralement interdit sur la voie publique, notamment en cas de présence de réseaux d'assainissement de type séparatif.

Source : Guide technique : récupération et utilisation de l'eau de pluie, ASTEE, décembre 2015



Source : Guide technique : récupération et utilisation de l'eau de pluie, ASTEE, décembre 2015