

5. Règlement

Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé par délibération du conseil municipal
en date du 3 octobre 2024



SOMMAIRE

Titre 1. Dispositions générales	5
Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines	19
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UF	41
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UG.....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UAE.....	79
Titre 3. Dispositions applicables aux zones naturelles	99
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N	101
Titre 4. Lexique	113
Titre 5 : Liste des essences indigènes	125
Titre 6: Liste des espèces exotiques envahissantes	129
Titre 7: Dispositions constructives d'ouvrages de restitution au sol des eaux pluviales	133



Titre 1. Dispositions générales



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3 - UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Identification des dispositions du règlement graphique :



ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (**plan de zonage**) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *Emplacement réservé*, etc.)

Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle et consulter les OAP si le terrain est concerné. En effet, les projets sont alors à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.



ETAPE 2 : Consulter les **annexes** du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté



ETAPE 3 : Consulter le **règlement écrit** qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Titre 1 du règlement)
- Les dispositions communes à toutes les zones (Titre 2 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Titres 3 et 4 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Titre 5 du règlement)

Si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné (Titres 6 à 8 et l'annexe patrimoine et paysage 5.2).

4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

5 - APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

Constructions détruites par sinistre :

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



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6 – RAPPELS DU REGIME APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS ET DEMOLITIONS A LA DATE D'APPROBATION DU PRESENT REGLEMENT

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

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

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

7.1 Principe général

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

7.2 Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en vertu de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

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

Sont soumis à déclaration préalable :

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

Sont soumis à permis de démolir :

- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction* située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) (R.421-28 c) ;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction* identifiée comme devant être protégée par le Plan local d'urbanisme.

7 – RISQUES ET NUISANCES

7.1 Le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB)

La commune d'Enghien-les-Bains est concernée par le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome Paris – Charles de Gaulle approuvé par arrêté inter préfectoral en date du 3 avril 2007.

La commune est concernée par :

- La zone C considérée comme zone de bruit modéré.
- La zone D instaurée par la loi du 12 juillet 1999 qui n'impose pas de restriction à l'urbanisation.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

7.2 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports mentionnés (infrastructures routières et ferroviaires existantes et futures) :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté ministériel du 30 mai 1996,
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par cet arrêté, **toutes constructions à usage d'habitation ou d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur**. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter au document graphique complémentaire et respecter les dispositions indiquées en annexe du PLU.

7.3 Les contraintes du sol et du sous-sol

En cas de travaux d'affouillement de sol ou d'intervention dans le tréfonds, le pétitionnaire doit être en mesure, avant toute mise en œuvre, de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus.

Le constructeur doit prendre en compte les contraintes géotechniques, selon la pièce 6.6 du PLU (Contraintes géotechnique) et au regard du document graphique complémentaire du PLU et qui matérialise les secteurs du territoire communal concernés par :

- L'axe de ruissellement des eaux du Lac
- Nappe aquifère et périmètres de protection des sources du lac d'Enghien

Afin de protéger le gisement hydrominéral et compte tenu de sa faible profondeur, toutes mesures seront prises pour éviter un risque de pollution ou de dégradation de celui-ci dans les trois secteurs définis au document graphique complémentaire. Pour toute construction* ou occupation nouvelle, il appartient aux maîtres d'ouvrage et aux constructeurs de se référer aux dispositions de la notice sur les contraintes géotechniques en annexe du PLU (pièce 6.6).

- Les alluvions tourbeuses compressibles

Une grande partie de la commune est située sur des zones tourbeuses et compressibles (lac et son pourtour, bande située de part et d'autre de l'axe de ruissellement du lac). Ces secteurs compressibles sont liés à la présence d'alluvions récentes, drainées par les ruisseaux alimentant le lac d'Enghien et à la présence d'une nappe aquifère située à moins d'un mètre de profondeur. Ces terrains présentent donc un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²). Dans ces secteurs, toute utilisation du sol doit être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.

Le document graphique complémentaire du PLU matérialise ces secteurs géographiques. Il appartient aux maîtres d'ouvrage et aux constructeurs de se référer aux dispositions de la notice en annexe (pièce 6.6).

7.4 Pollution, risque et nuisance

Toutes les zones sont concernées par le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux et sont classées en aléa faible à moyen. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8 – DISPOSITIONS GRAPHIQUES

8.1 Les alignements d'arbres (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Au sein des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le plan de zonage, les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

8.2 Les espaces paysagers (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Au sein des espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le plan de zonage, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent. Les coupes et abattages d'arbres* y sont soumis à déclaration préalable.

Y sont interdits les affouillements, remblaiements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, assèchement, mises en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol pourront toutefois être autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous condition qu'il n'existe pas d'alternatives techniques viables.

Au sein des espaces paysagers protégés P2, P3 et P4, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Dans les espaces paysagers protégés* P1 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les aires de jeux et de sports ;
- L'aménagement des accès aux constructions et aux parcs de stationnements en sous-sol ;
- Les constructions en sous-sol ;
- Les édifices techniques et d'accès aux constructions en sous-sol.
- Les réseaux souterrains.

Dans les espaces paysagers protégés* P2 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les annexes* n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher* ;
- L'aménagement des accès ;
- Les piscines de plein air.

Dans les espaces paysagers protégés* P3 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les constructions de type gloriette n'excédant pas 10 m² ;
- Les piscines de plein air ;
- Les terrasses de plein pied avec le terrain naturel ;
- Les accès et chemins.

Dans les espaces paysagers protégés* P4 repérés au document graphique :

- Toute construction est interdite ;
- Les sols doivent être traités en pleine terre ou en revêtement perméable ;
- Les clôtures doivent être perméables.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En cas d'espaces paysagers protégés* repérés au document graphique, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement, au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé mesuré par rapport à l'alignement.

8.3 Les zones humides (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

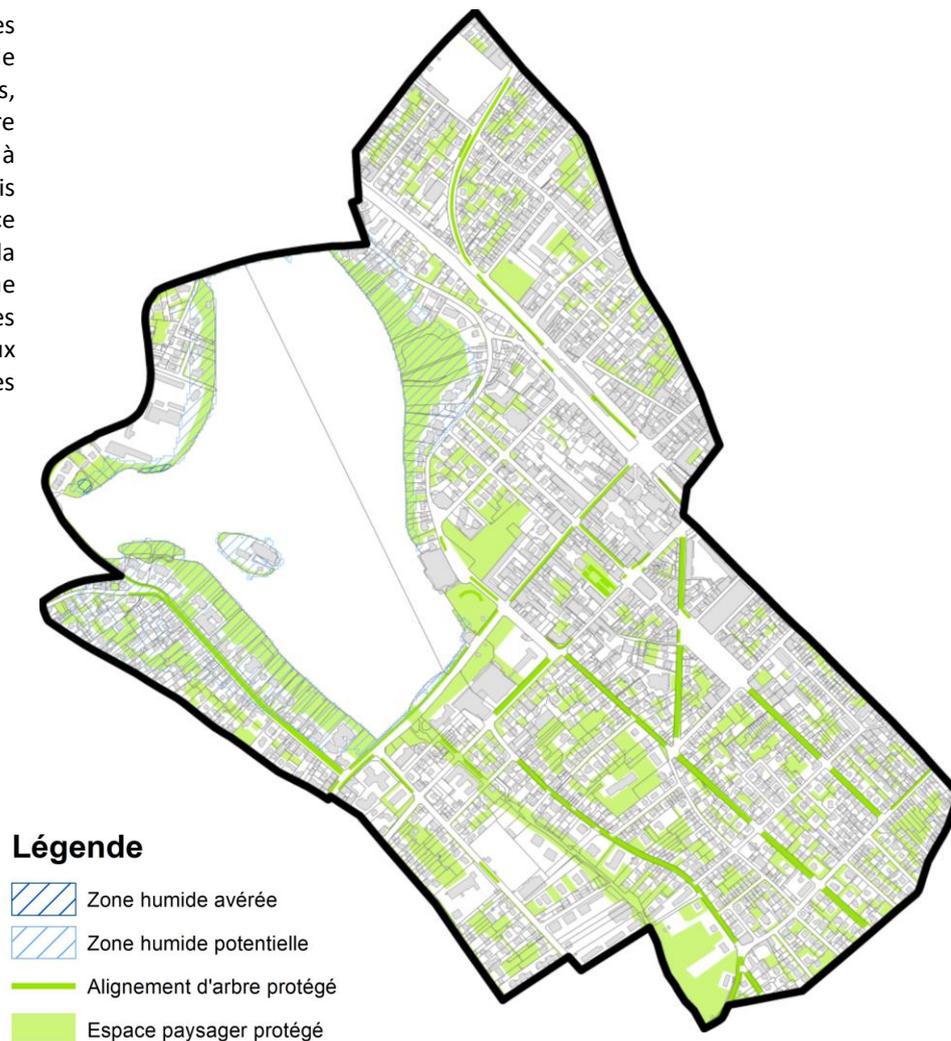
Dans les zones humides avérées, identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer, et repérées sur le document graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements, exhaussements, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous condition qu'il n'existe pas d'alternatives techniques viables.
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Tout projet au sein de ces zones devra également respecter le règlement du SAGE (figurant au sein des annexes informatives du PLU), et en particulier les articles 3 et 4.

Dans les zones humides potentielles, en cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, les règles applicables aux zones humides avérées s'appliquent.



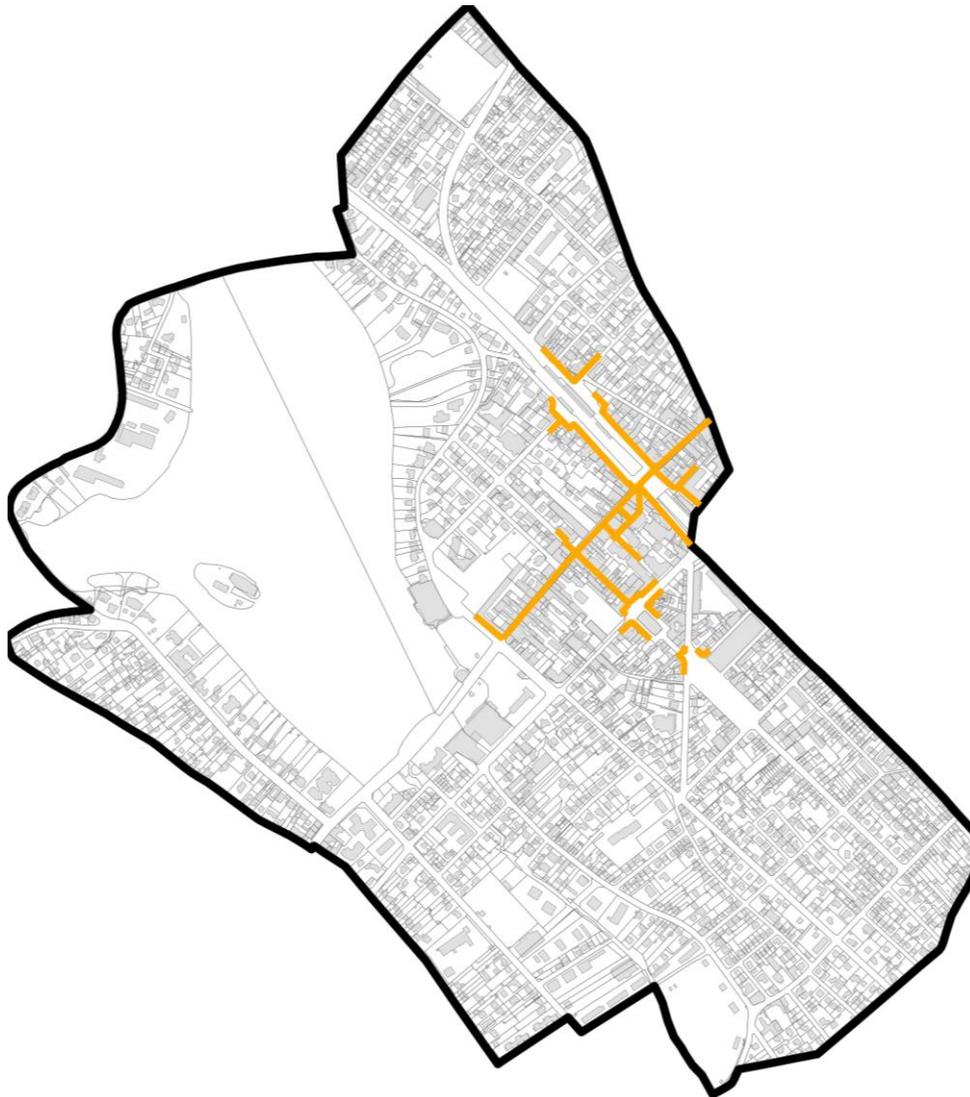


DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8.4 Les linéaires commerciaux (article L.151-16 du Code de l'urbanisme)

Le long des voies repérées au document graphique, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme la transformation de surfaces de commerce* ou d'artisanat* à rez-de-chaussée sur rue vers une autre sous-destination est interdite.

Sont autorisés les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, à condition d'être destinés au commerce* ou à l'artisanat* (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble et des portes d'accès aux étages). Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension* des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.



Légende

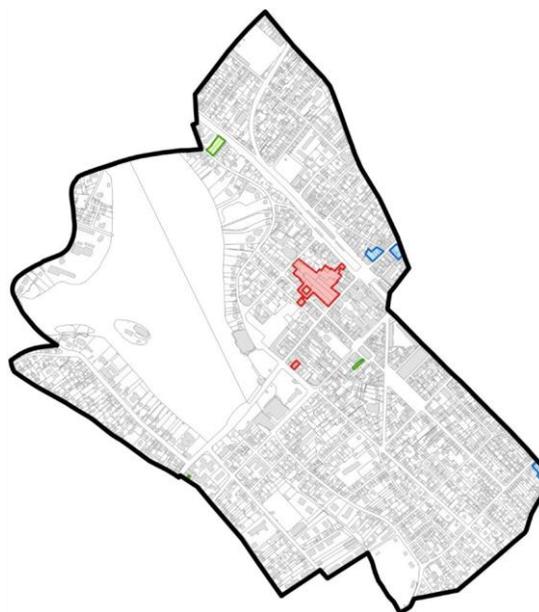
 Protection du commerce et de l'artisanat au titre de l'article L.214-1 du Code de l'Urbanisme



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8.5 Les emplacements réservés pour mixité sociale (article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Les emplacements réservés (en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements) repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :



	Localisation	Secteur du PLU	Part de la surface de plancher réservée au logement locatif social	Références cadastrales	Superficie du ou des terrains
A	72-74 avenue de Ceinture	UG	100% de la surface de plancher à destination de logement attribuée au logement social	AB 607, 615 et 616	1 714 m ²
B	222 avenue d'Enghien	UAa	100% de la surface de plancher à destination de logement attribuée au logement social	AE 152	66 m ²
C	1 Rue Blanche	UAa	50% de la surface de plancher à destination de logement attribuée au logement social	AB 325,326, 327,328,329	1398 m ²
D	1 rue du Général de Gaulle 111 à 109 Av de la Division Lederc	UAa	100 % de la surface de plancher à destination de logement attribuée au logement social	AB 547, 546, 545, 548, 343	1097 m ²
E	1 bis Boulevard Cotte	UAa	50% de la surface de plancher à destination de logement attribuée au logement social	AC 470 et 471	395 m ²
F	3 Place du Cardinal Mercier	UAa	100% de la surface de plancher à destination de logement attribuée au logement social	AD 779	315 m ²
G	68-70-72 rue de la Barre 2-4 rue de Balzac 6-10bis rue G. Sand	UAb	100 % de la surface de plancher à destination de logement attribuée au logement social	AD 196, 197, 936, 937, 816, 195, 198, 200, 195, 201	1570 m ²
H	5 rue de l'arrivée 34 rue du Général de Gaulle 8 rue du Docteur Leray 11 rue de la Libération	UAa	40% de la surface de plancher à destination de logement attribuée au logement social	AC 103, 461, 405, 499, 116, 117, 362, 119, 130, 132, 128, 258,501, 120, 121, 122, 142 et 143	13 115 m ²
TOTAL					19 667 m²



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8.6 Les emplacements réservés (article L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Les emplacements réservés (en vue de la réalisation de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts) repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme sont les suivants :

N°	Destination	Adresse postale	Parcelle(s) cadastrale(s)	Bénéficiaire	Superficie
1	Aménagement d'une promenade piétonne le long du lac	71 av. de Ceinture	AH 171	Ville d'Enghien-les-Bains	2 812 m ²
2	Aménagement d'un espace public paysager Presqu'île aux fleurs (régularisation domaniale)	28-30 Boulevard du Lac 81 bis Avenue de Ceinture	AH 250, 251, 291, 293, 297	Ville d'Enghien-les-Bains	600 m ²
3	Équipement culturel et/ou touristique dans le cadre de la valorisation du patrimoine	26 bis Boulevard du lac	AH 9	Ville d'Enghien-les-Bains	4 875 m ²
4	Aménagement d'un espace public paysager (Régularisation domaniale)	24 Boulevard du lac	AH 233 (en partie)	Ville d'Enghien-les-Bains	269 m ²
5	Aménagement d'un espace public paysager (Régularisation domaniale)	1 rue du Général deGaulle	AH 32 (en partie)	Ville d'Enghien-les-Bains	104 m ²
6	Aménagement d'une voie piétonne dans le prolongement de la place Foch	11 Place du M ^{al} Foch	AB 334, 520	Ville d'Enghien-les-Bains	466 m ²
7	Élargissement trottoir (Régularisation domaniale)	2 bis Rue de Malleville Rue de Malleville 26 à 26 ter Rue de Malleville	AC 382, 384, 386, 388, 390 et 392	Ville d'Enghien-les-Bains	627 m ²
8	Élargissement de voirie de la rue de Balzac et réaménagement des espaces publics le long de la rue de la Barre	68-70-72 Rue de laBarre 4 rue de Balzac	AD 195, 196, 201, 202 (en partie)	Ville d'Enghien-les-Bains	234 m ²
9	Aménagement d'un espace public paysager	1 rue Jules Regnault	AE 166	Ville d'Enghien-les-Bains	177 m ²
10	Élargissement de voirie de 2 mètres en bordure de la rue de Malleville et de 8 mètres en bordure de l'avenue de Girardin Aménagement d'un espace public paysager	69 rue de Malleville 16 av. de Girardin	AE 83, 85, 86, 87 (en partie)	Ville d'Enghien-les-Bains	660 m ²
11	Extension du collège G. Pompidou	32 Rue de la Coussaye 158 Avenue d'Enghien	AE 107, 131	Ville d'Enghien-les-Bains	619 m ²
12	Espace vert public et structure d'accueil loisirs sans hébergement pour les enfants	1 rue de la Barre Place Edmond Taupin (parc Sainte Jeanne)	AE 230	Ville d'Enghien-les-Bains	24 117 m ²
13	Régularisation d'emprise domaniale et accès public à la médiathèque G. Sand	9 bis rue de Mora	AC 214 (en partie)	Ville d'Enghien-les-Bains	6 m ²



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9 – SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

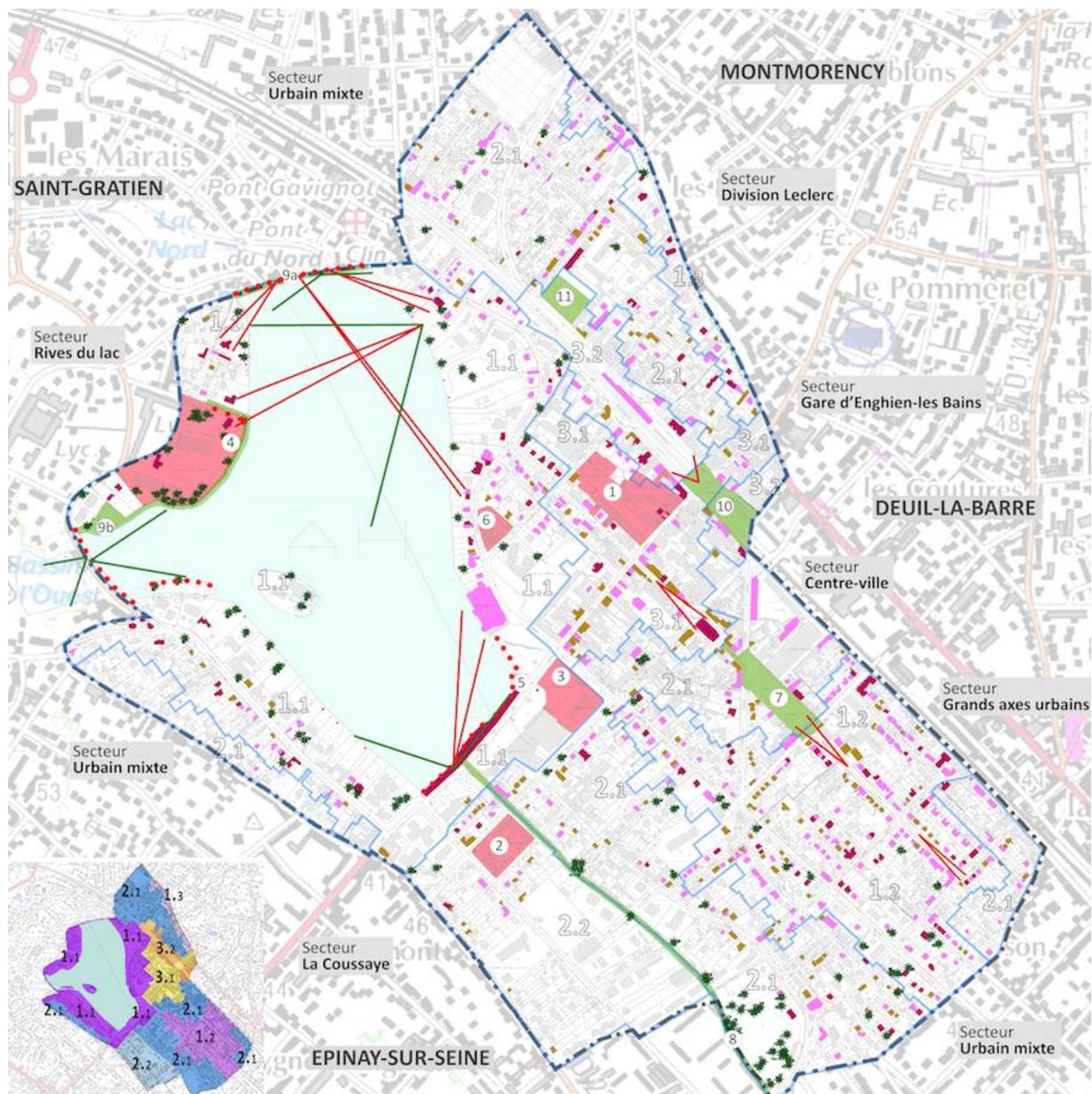
Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Enghien-les-Bains a été établie sur le territoire communal afin de garantir la préservation de son patrimoine architectural et urbain et la qualité de ses paysages.

Le règlement et le plan de zonage du SPR sont opposables aux tiers, au même titre que le règlement écrit et graphique du PLU, à l'occasion de toute demande d'utilisation ou d'occupations du sol (permis de construire (PC) et déclaration préalable de travaux (DP)).

Les règles du SPR servent également à l'instruction des demandes d'autorisation spéciales portant sur les travaux ou aménagements non soumis à PC ou DP. Leur application sera encadrée et partagée avec l'architecte des Bâtiments de France (ABF). En outre, toute déclaration faite ou autorisation demandée au titre du code de l'urbanisme requiert l'avis conforme de celui-ci.

Par ailleurs, en vertu du Site Patrimonial Remarquable (SPR) d'Enghien-les-Bains, les coupes et abattages d'arbres* sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Le plan de zonage ainsi que le règlement du SPR figurent aux annexes du PLU (7.1. Servitudes d'utilité publique).





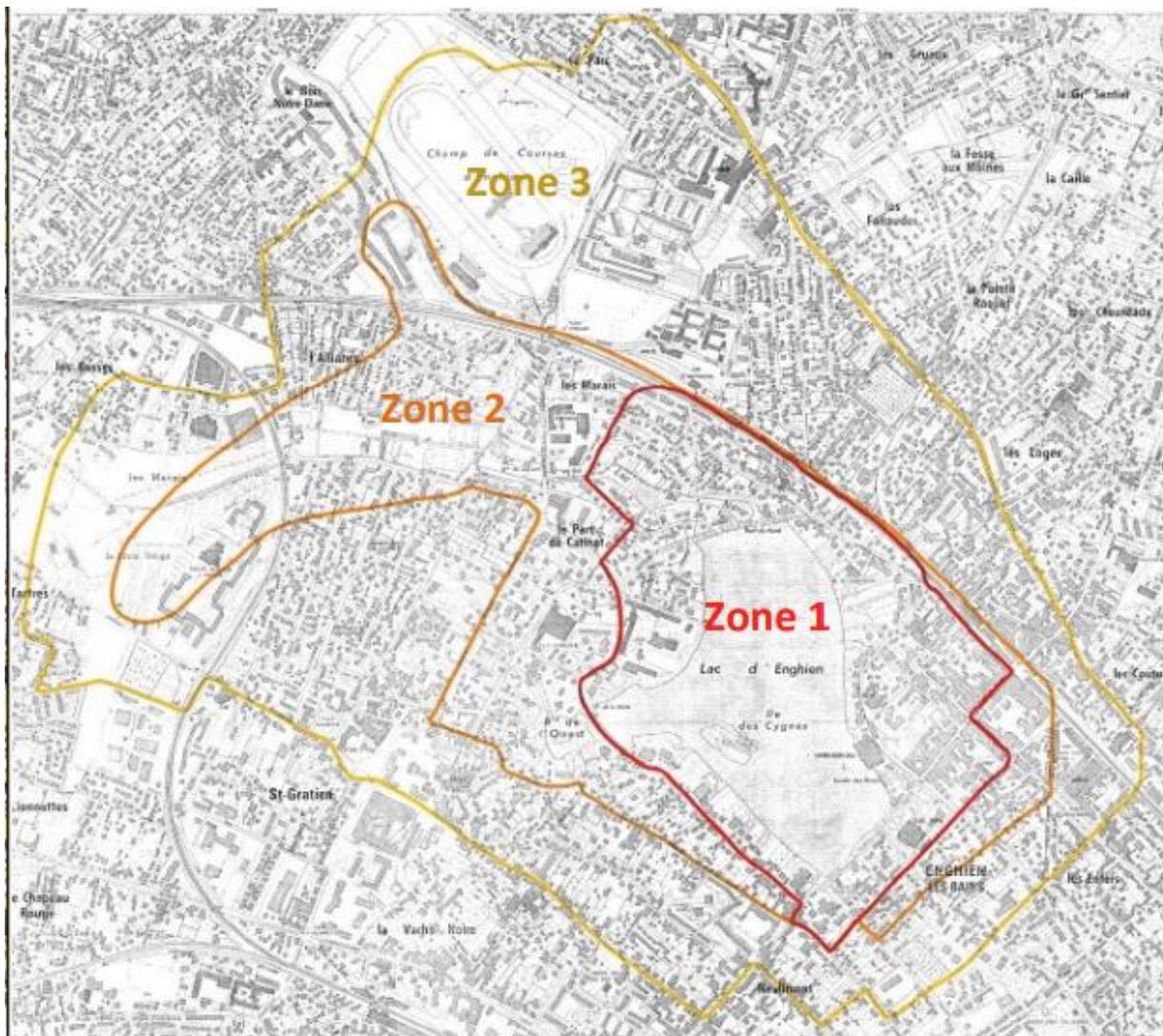
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10 – MESURES DE PROTECTION DES EAUX SOUTERRAINES

Il existe à Enghien-les-Bains un captage d'eau sulfurée peu profonde (gisement hydrothermal), qui n'est pas utilisé pour alimenter le réseau d'eau potable mais exploitée par la Ville pour ses propriétés thermales. Étant donné l'importance de cette ressource, et conformément à la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et en application du code de l'environnement, des mesures de protection des eaux souterraines sont mises en œuvre sur tout le territoire communal.

Afin de protéger ce gisement naturel, un zonage des risques a été établi en fonction des connaissances géologiques et hydrogéologiques actuelles (cf. annexes du PLU). Tout projet d'aménagement ou de construction affectant le sous-sol fera l'objet d'une analyse du Service Ressources Thermales de la Ville afin d'évaluer, au regard des informations fournies, les risques générés par le projet et d'exposer les prescriptions nécessaires à y appliquer.

Le pétitionnaire devra impérativement s'engager à respecter ces mesures et proposer en conséquence la méthodologie adéquate. Les modifications engendrées doivent ensuite être transmises au Service Ressources Thermales, qui sera alors en mesure de donner son accord. Les travaux ne pourront débuter sans l'accord du Service Ressources Thermales.





De plus, les prescriptions suivantes s'appliquent :

Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, sont interdits :

- Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint-Ouen sont autorisés.

Sont autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis ou non à autorisation d'urbanisme sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe sont interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Tout projet de géothermie ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint-Ouen, sont autorisés.

Sont autorisés sous conditions :

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint-Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint-Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.



Au sein de la zone 3 sont interdits :

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint-Ouen sont autorisés.

Sont autorisés sous conditions :

- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint-Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint-Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.



Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines





DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UA

La zone UA correspond aux secteurs centraux de la commune, c'est-à-dire l'hypercentre, mais également les thermes et leurs abords, ainsi que les abords des gares.

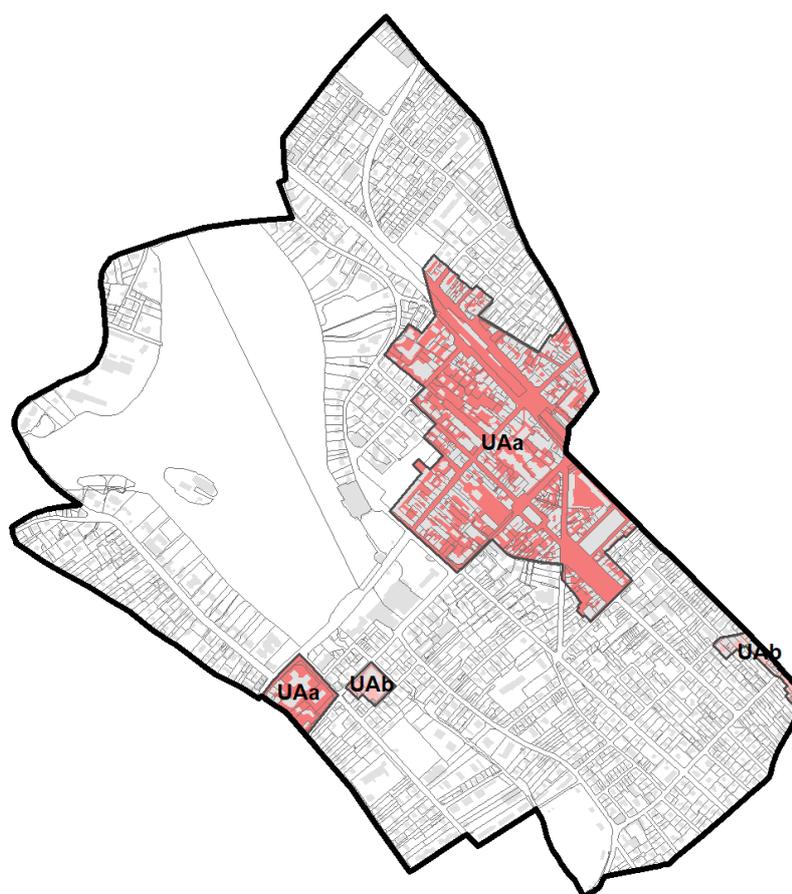
La zone UA est découpée en trois secteurs, différenciés par leur caractère central :

- UAa, correspondant au centre-ville d'Enghien-les-Bains et le secteur touristique, où la densité est plus forte ;
- UAb, dans le prolongement du centre-ville et aux caractéristiques similaires, mais à la densité moins élevée ;

Elle couvre des quartiers exposés à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.

La zone UA comprend les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 et 2 présentées en pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter les règles du PLU et les orientations contenues dans ces OAP.

Plan de délimitation de la zone



Carte fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL

Sont autorisés, dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées :

- Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Toute construction* à condition que les règles et recommandations du service de la ressource thermique soient respectées.
- Les installations classées* soumises à autorisation.
- Les installations classées* soumises à enregistrement.
- Les forages destinés à la géothermie dans toute zone du périmètre de protection identifiée au document graphique complémentaire.
- Les affouillements dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles repérés au document graphique complémentaire.

À l'intérieur de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), joint en annexe du PLU :

Les constructions sont autorisées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics à condition qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, joint en annexe du PLU :

En toutes zones urbaines, sont autorisées toutes constructions* destinées à l'habitation ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 – repérés au document graphique complémentaire – à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

1.3 MIXITÉ SOCIALE (ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME)

Toute construction* destinée à l'habitation comportant **plus de cinq logements** est autorisée, à condition qu'au moins **20 %** de la surface de plancher* destinée à l'habitation soit affectée au logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute construction* de **plus de douze logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher*** est autorisée, à condition qu'au moins **30 %** de la surface de plancher* destinée à l'habitation soit affectée au logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute transformation d'une construction existante comprenant la création de cinq logements ou plus devra comporter un minimum de 30% de logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.4 TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS (ARTICLE L.151-14 DU CODE DE L'URBANISME)

Toute construction* destinée à l'habitation comportant **plus de 2 logements** est autorisée à condition qu'au moins **50 %** des logements aient une surface de plancher* moyenne minimale de **70 m²** (parties communes incluses), hors hébergement* et logements sociaux.

1.5 LINÉAIRES COMMERCIAUX (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

Le long des voies repérées au document graphique, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme la transformation de surfaces de commerce* ou d'artisanat* à rez-de-chaussée sur rue vers une autre sous-destination est interdite.

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdites le long de ces linéaires.

Sont autorisés les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, à condition d'être destinés au commerce* ou à l'artisanat* (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble et des portes d'accès aux étages). Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension* des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

1.6 - LES ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Au sein des espaces paysagers, y sont interdits les affouillements, remblaiements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, assèchement, mises en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone.

Au sein des espaces paysagers protégés P2, P3 et P4, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Dans les espaces paysagers protégés* P1 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les aires de jeux et de sports ;
- L'aménagement des accès aux constructions et aux parcs de stationnements en sous-sol ;
- Les constructions en sous-sol ;
- Les édifices techniques et d'accès aux constructions en sous-sol.
- Les réseaux souterrains.

Dans les espaces paysagers protégés* P2 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les annexes* n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher* ;
- L'aménagement des accès ;
- Les piscines de plein air.

Dans les espaces paysagers protégés* P3 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les constructions de type gloriette n'excédant pas 10 m² ;
- Les piscines de plein air ;
- Les terrasses de plein pied avec le terrain naturel ;
- Les accès et chemins.

Dans les espaces paysagers protégés* P4 repérés au document graphique :

- Toute construction est interdite ;
- Les sols doivent être traités en pleine terre ou en revêtement perméable ;
- Les clôtures doivent être perméables.



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.7 - LES ZONES HUMIDES (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans les zones humides avérées, identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer, et repérées sur le document graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements, exhaussements
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones humides potentielles, en cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, les règles applicables aux zones humides avérées s'appliquent.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront à l'**alignement*** des voies* et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade* de la construction.

Les saillies*, les débords de toiture, balcons... en surplomb du domaine public ou du retrait de l'alignement* repéré sur le document graphique sont autorisés à condition de ne pas excéder 0,80 mètre.

A l'exception des derniers étages en retrait de 1,5 mètre minimum par rapport à l'espace de desserte public ou privé autorisés par la règle « Hauteur maximale des constructions » ou bien des façades de fond de loggia (sous réserve d'une profondeur de loggia maximale de 1,50 mètre) des retraits partiels inférieurs ou égaux à 1 m pourront être autorisés sans pouvoir toutefois être inférieurs à 0,20 mètre, pour des motifs architecturaux.

Pour l'aménagement des constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-dessus, il n'est pas fixé de règle.

En cas de « retrait de l'alignement* imposé », repéré sur le document graphique pièce n°5.2.1 du PLU, les constructions s'implanteront sur ce retrait.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

En cas d'espaces paysagers protégés* repérés au document graphique, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement, au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé mesuré par rapport à l'alignement.

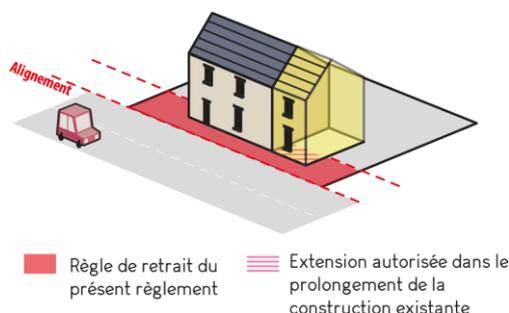
Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 présentée dans la pièce n° 4 du dossier de PLU et délimitée dans le document graphique du règlement :

En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques ;
- soit en retrait de l'alignement* par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, les constructions s'implanteront :

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





2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics* s'implanteront :

- soit à l'alignement* des voies et emprises publiques ou privés, sur tout ou partie de la façade* ;
- soit en retrait de l'alignement* d'au moins 0,5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Les constructions s'implanteront à une distance de 10 mètres minimum de la limite séparative* de l'emprise ferroviaire.

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

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

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

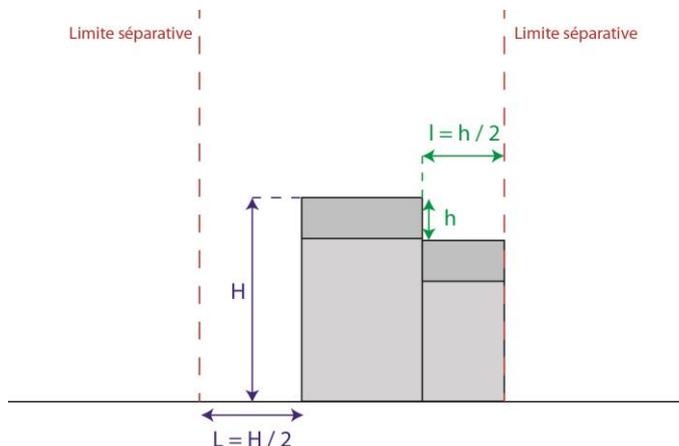
En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade* de la construction* ($L = H/2$), avec un minimum de :

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



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

En cas de retrait d'un étage supérieur, la marge de recul* entre la façade* de ce niveau et la limite séparative* sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade* du niveau ($l = h/2$), avec un minimum de 4 mètres.



Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 présentée dans la pièce n° 4 du dossier de PLU et délimitée dans le document graphique du règlement :

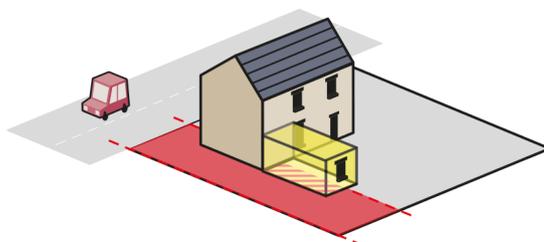
Par rapport aux limites séparatives*, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

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

- 4 mètres si la façade* de la construction* comporte des ouvertures ;
- 2,5 mètres si la façade* est aveugle, comporte un jour de souffrance* ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative* ;
- Soit dans le prolongement de la construction* existante* de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée) ;
- Soit – dans le cas de démolition/reconstruction – de façon à maintenir la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*d'origine à condition que la construction* nouvelle ne s'élève pas à plus d'un niveau supplémentaire.



Règle de retrait du présent règlement

Extension autorisée dans le prolongement de la construction existante



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher* et 4 m de hauteur, devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives* ou en retrait minimum de 2 mètres.

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

Les équipements d'intérêt collectif et services publics* s'implanteront sur la ou les limites séparatives* de propriété ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul* sera d'au moins 0,5 mètres.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

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

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

Dans le secteur UAa :

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature n'excédera pas **80 %** de la superficie de l'unité foncière*.

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

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 présentée dans la pièce n° 4 du dossier de PLU et délimitée dans le document graphique du règlement :

Il n'est pas fixé de règle.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dans la zone UAb :

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

Pour les constructions comportant en rez-de-chaussée des surfaces destinées au commerce*, aux bureaux*, à l'artisanat*, et aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol peut être portée à 100 % de la superficie de l'unité foncière* uniquement à rez-de-chaussée, les accès aux étages, locaux d'ordures ménagères, locaux de stationnement deux roues non motorisés et poussettes compris.

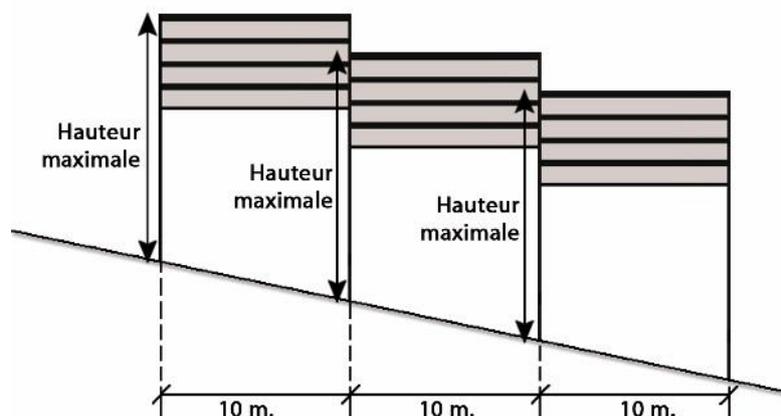
L'aménagement et l'extension* d'une construction dépassant l'emprise au sol maximale autorisée au sein du règlement est autorisée à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

Il n'est pas fixé de règle pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics***.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures exclus, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.





2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **18 mètres au faîtage*** en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;
- **12 mètres à l'acrotère*** en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (<35°).

Lorsque le terrain est contigu en limite séparative latérale sur rue à une construction existante présentant une hauteur supérieure à la hauteur plafond, la nouvelle construction peut dépasser la hauteur plafond et venir s'adosser au niveau de la construction voisine sans dépasser sa hauteur à l'égout d'une part et sa hauteur de faîtage d'autre part.

Dans le cas où la construction située sur la limite séparative latérale opposée est plus basse la nouvelle construction pour, s'élever de 3 mètres au maximum au-delà de la hauteur plafond sur cette limite. Une recherche de qualité architecturale et d'insertion urbaine permet de déroger à cette règle sans dépasser en aucun cas les hauteurs de la construction voisine la plus haute.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 présentée dans la pièce n° 4 du dossier de PLU et délimitée dans le document graphique du règlement :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **18 mètres au point le plus haut**.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **15 mètres au faîtage*** en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;
- **15 mètres à l'acrotère en cas de dernier étage en retrait** de 1,5 mètre minimum par rapport à l'espace de desserte public ou privé (voie, place ...) ;
- **12 mètres à l'acrotère*** en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (<35°).

En cas de mitoyenneté avec une unité foncière* sur laquelle est implanté un bâti protégé, la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur maximum par rapport au bâtiment principal* protégé sur un linéaire de 5 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative* avec cette unité foncière*. Cette règle ne s'applique pas dans les orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension* des constructions existantes* dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction* reste inchangée.

Il n'est pas fixé de règle pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics*** lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.6 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,70 mètre à l'alignement.
- 1,90 mètre en limite séparative.

Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Il est recommandé que les clôtures en limite séparative soient perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Au sein des espaces paysagers protégés P2 et P3, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Éléments techniques :

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

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

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

Les blocs de climatisation, de pompe à chaleur devront être habillés d'un coffret ou d'un cache qui permette de le dissimuler esthétiquement sur la façade.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les espaces en pleine terre* représenteront au moins **15 %** de l'unité foncière.

Ces espaces peuvent être traités en surfaces végétalisées moyennant l'application d'un coefficient de valeur écologique :

Type de surface	Description	Valeur écologique
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 30 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 70 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8
Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1

Exemple : pour une unité foncière de 1 000 m², 100 m² d'espaces de pleine terre minimum sont exigés (soit 10% du terrain). Ils peuvent être remplacés par des espaces verts sur dalle ou en toiture à hauteur de :

- 125 m² dans le cas d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 70 cm (valeur écologique de 0,8)
- 200 m² dans le cas d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm (valeur écologique de 0,5)

Pour les constructions comportant en rez-de-chaussée des surfaces destinées au commerce*, à l'artisanat*, aux bureaux*, aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 présentée dans la pièce n° 4 du dossier de PLU et délimitée dans le document graphique du règlement : les prescriptions inscrites au sein de l'OAP en matière d'espaces verts de pleine terre s'appliquent.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.

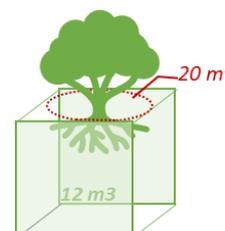
Plantations :

Une liste de quelques espèces indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre 5 du présent règlement, ainsi qu'une liste d'espèces invasives dans la région Île-de-France (titre 6), dont la plantation est interdite et contre lesquelles il est nécessaire de lutter.

Les plantations existantes en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées. En cas de remplacement, tout abattage d'arbre* donnera lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* par arbre* abattu (dont au moins un arbre de haute tige dans le cas où l'arbre abattu nécessitant compensation est un arbre de haute tige).

Les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² devront faire l'objet de plantations à raison de deux arbres* par tranche entamée de 100 m² d'espace libre*.

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





2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Une surface de 20 m² de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre et/ou une fosse de 12 m³ par arbre.

Les espaces paysagers protégés :

Au sein des espaces paysagers, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Y sont interdits les affouillements, remblaiements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, assèchement, mises en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone.

Au sein des espaces paysagers protégés P2, P3 et P4, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Les coupes et abattages d'arbres* sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Paysager Protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les alignements d'arbres protégés :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

2.8 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, biosourcés, géosourcés ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire),... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En raison des contraintes géotechniques et de la sensibilité de la ressource hydrothermale, la géothermie ne pourra être mise en œuvre qu'en dehors des périmètres de protection de la ressource hydrothermale, et après que des études adaptées aient démontré la faisabilité (notamment vis-à-vis des contraintes géotechniques) et l'absence de conséquences négatives sur l'environnement (notamment la ressource en eau).



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1 STATIONNEMENT

Principes

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

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

Tout aménagement d'une construction* ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être fait application des dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Nombre d'emplacements véhicules individuels motorisés

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

Les places commandées ne seront pas comptabilisées.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1,4 place de stationnement par logement. • En cas de transformation ou changement de destination entraînant la création d'un seul logement, il n'est pas fixé de règle. En cas de transformation ou changement de destination entraînant la création de plus d'un logement, il sera créé 1 place de stationnement minimum par logement créé. <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :</p> <p>Aucune place n'est exigée pour les logements financés en PLAI ou PLUS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF : il n'est pas fixé de règle • Au-delà d'un rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF :



Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 1000 m². ○ Il sera créé 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions d'une surface de plancher* supérieure à 1 000 m²
	Hébergement	0,3 place de stationnement par logement.
<p>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</p> <p>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</p>	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les locaux de moins de 300 m² de surface de plancher* • Pour les locaux dont la surface de plancher* est supérieure à 300 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher*.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	<ul style="list-style-type: none"> • 0,25 place de stationnement par chambre dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.
	Autre hébergement touristique	<ul style="list-style-type: none"> • Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.
	Cinéma	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
<p>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</p>	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher* destinée au bureau* est inférieure à 100 m² dans une même construction au sein des zones UA <p>Pour les constructions dont la surface de plancher* destinée au bureau* est supérieure à 100 m² dans une même construction</p> <p>Il sera créé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche 60 m² de surface de plancher* maximum dans le rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF • 1 place de stationnement par tranche 50 m² de surface de plancher* maximum au-delà du rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF
ÉQUIPEMENT S D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.



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

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

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, notamment à son article R111-14-2, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

Obligations en matière de stationnement pour les vélos

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	<p>Pour les T1 et T2 : Il sera prévu au moins une place réservée et aménagée pour le stationnement vélo par logement créé.</p> <p>À partir du T3 : Il sera prévu au moins deux places réservées et aménagées pour le stationnement vélo par logement créé.</p> <p>Les places ont une dimension d'au minimum 1,5 m², dans un local de 10 m² minimum, clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p>
	Hébergement	<p>À partir du T3, 5% des places vélo exigées par le présent règlement doivent être dimensionnées pour l'accueil de cycles 3 roues, vélos cargos ou remorques.</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<p>Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p>
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	<p>Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p>
Autre hébergement touristique	<p>Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p>	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	<p>Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p> <p>5% des places vélo exigées par le présent règlement doivent être dimensionnées pour l'accueil de cycles 3 roues, vélos cargos ou remorques.</p>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	<p>Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²</p>
	Équipements publics (établissements scolaires)	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. • Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET LES RESEAUX

Accès et voirie

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

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

Accès

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

Par unité foncière, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnements en sous-sol devront être intégrées à la construction.

Voirie

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

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la source par restitution au sol et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée, a minima pour les pluies courantes en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, pour tous les aménagements, nouvelles constructions et surfaces réaménagés / désimperméabilisées.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet ou encore en ayant recours à des systèmes et solutions de récupération et réutilisation des eaux de pluie.

Toute construction* n'aggraver pas la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales.



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

Dans les secteurs concernés par le risque de tassements des sols, du gisement hydrominéral et dans les secteurs d'alluvions compressibles (voir le document graphique complémentaire en annexe du présent règlement), les eaux pluviales seront infiltrées selon les prescriptions techniques détaillées au sein de la note : « *fiche technique des dispositions constructives d'ouvrage de restitution au sol des eaux pluviales* » annexé au présent règlement.

Les canalisations d'eaux pluviales seront amenées jusqu'en limite du domaine privé. Les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau d'eau pluviale.

Tout permis de construire ou permis d'aménager de plus de 1000 m² de surface totale et toute surface réaménagée doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le rejet zéro au minimum pour les pluies dites courantes correspondant à une lame d'eau de 8 mm en 24h.

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

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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

Locaux réservés aux ordures ménagères :

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

Pour les logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Au-delà de 10 logements, il sera créé 4 m² par tranche entamée de 10 logements supplémentaires.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

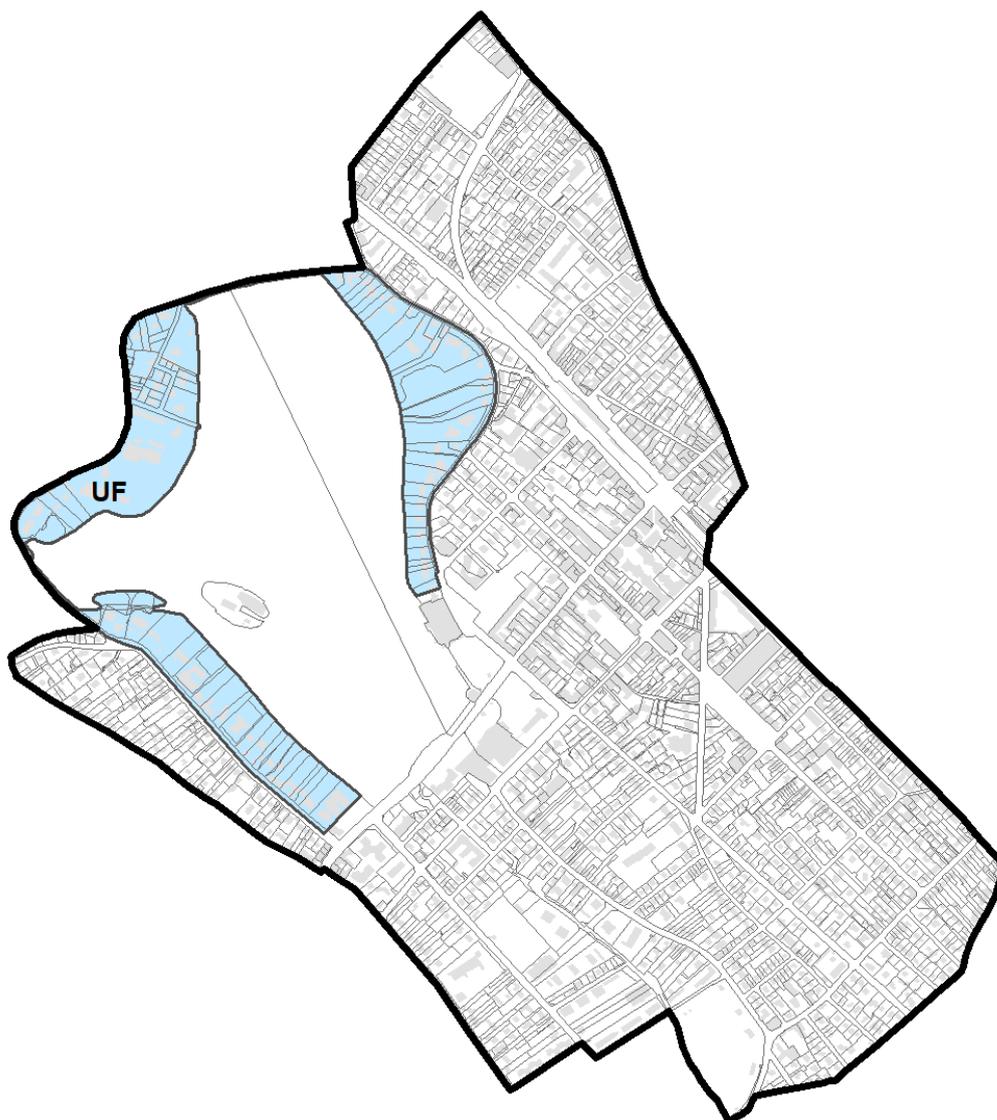
Toute construction* ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique



DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UF

La zone UF correspond aux abords du lac, à l'exception de la zone thermale. Outre le casino et le lycée, elle est principalement constituée d'habitations implantées sur de vastes jardins. Elle se distingue des autres zones urbaines par son caractère résidentiel peu dense, où la présence de la végétation et des éléments naturels est forte.

Plan de délimitation de la zone



Carte fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Seules sont autorisées les évolutions des constructions existantes à destination d'artisanat et de commerce de détail.
Restauration			Seules sont autorisées les évolutions des constructions existantes à destination de restauration.
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel			Seules sont autorisées les évolutions des constructions existantes à destination d'hôtel.
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public	x		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL

Sont autorisés, dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées :

- Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Toute construction* à condition que les règles et recommandations du service de la ressource thermique soient respectées.
- Les installations classées* soumises à autorisation.
- Les installations classées* soumises à enregistrement.
- Les forages destinés à la géothermie dans toute zone du périmètre de protection identifiée au document graphique complémentaire.
- Les affouillements dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles repérés au document graphique complémentaire.

À l'intérieur de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), joint en annexe du PLU :

Les constructions sont autorisées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics à condition qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, joint en annexe du PLU :

En toutes zones urbaines, sont autorisées toutes constructions* destinées à l'habitation ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 – repérés au document graphique complémentaire – à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

1.3 MIXITÉ SOCIALE (ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME)

Toute construction* destinée à l'habitation comportant **plus de cinq logements** est autorisée, à condition qu'au moins **20 %** de la surface de plancher* destinée à l'habitation soit affectée au logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute construction* de **plus de douze logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher*** est autorisée, à condition qu'au moins **30 %** de la surface de plancher* destinée à l'habitation soit affectée au logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute transformation d'une construction existante comprenant la création de cinq logements ou plus devra comporter un minimum de 30% de logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.4 TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS (ARTICLE L.151-14 DU CODE DE L'URBANISME)

Toute construction* destinée à l'habitation comportant **plus de 2 logements** est autorisée à condition qu'au moins **50 %** des logements aient une surface de plancher* moyenne minimale de **70 m²** (parties communes incluses), hors hébergement* et logements sociaux.



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.5 - LES ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Au sein des espaces paysagers, y sont interdits les affouillements, remblaiements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, assèchement, mises en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol pourront toutefois être autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous condition qu'il n'existe pas d'alternatives techniques viables.

Au sein des espaces paysagers protégés P2, P3 et P4, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Dans les espaces paysagers protégés* P1 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les aires de jeux et de sports ;
- L'aménagement des accès aux constructions et aux parcs de stationnements en sous-sol ;
- Les constructions en sous-sol ;
- Les édicules techniques et d'accès aux constructions en sous-sol.
- Les réseaux souterrains.

Dans les espaces paysagers protégés* P2 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les annexes* n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher* ;
- L'aménagement des accès ;
- Les piscines de plein air.

Dans les espaces paysagers protégés* P3 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les constructions de type gloriette n'excédant pas 10 m² ;
- Les piscines de plein air ;
- Les terrasses de plein pied avec le terrain naturel ;
- Les accès et chemins.

Dans les espaces paysagers protégés* P4 repérés au document graphique :

- Toute construction est interdite ;
- Les sols doivent être traités en pleine terre ou en revêtement perméable ;
- Les clôtures doivent être perméables.

1.6 - LES ZONES HUMIDES (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans les zones humides avérées, identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer, et repérées sur le document graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements, exhaussements, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous condition qu'il n'existe pas d'alternatives techniques viables.
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols



- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones humides potentielles, en cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, les règles applicables aux zones humides avérées s'appliquent.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute construction* dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Les constructions s'implanteront :

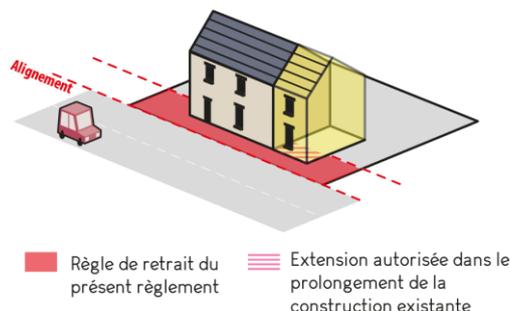
- **soit à l'alignement*** des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade* ;
- **soit en retrait** de l'alignement* d'au moins **6 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de « retrait de l'alignement* imposé », repéré sur le document graphique pièce n°5.2.1 du PLU, les constructions s'implanteront sur ce retrait.

En cas d'espaces paysagers protégés* repérés au document graphique, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement, au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé mesuré par rapport à l'alignement.

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, les constructions s'implanteront :

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



Les équipements d'intérêt collectif et services publics* s'implanteront :

- soit à l'alignement* des voies et emprises publiques ou privés, sur tout ou partie de la façade* ;
- soit en retrait de l'alignement* d'au moins 0,5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction* dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

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

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies les constructions et l'extension* des constructions existantes* pourront s'implanter sur les deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Les constructions devront être implantées **en retrait des autres limites.**

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

- **8 mètres** si la façade* de la construction* comporte des ouvertures ;
- **5 mètres** si la façade* est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction* de terrasse.

Pour les constructions existantes* à la date d'approbation du présent PLU implantées sur les deux limites séparatives*, les extensions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives.

Les constructions s'implanteront à une distance de 10 mètres minimum de la limite séparative* de l'emprise ferroviaire.

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

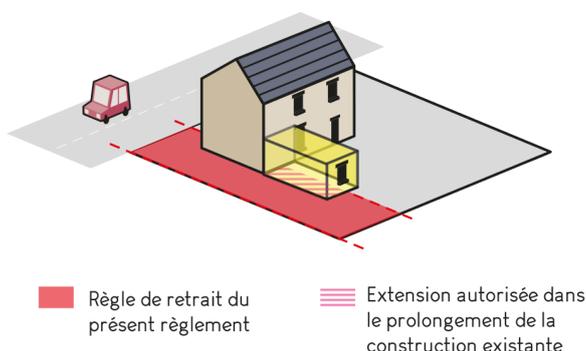
En cas de retrait, la marge de recul* sera au moins égale à un minimum de :



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative* ;
- Soit dans le prolongement de la construction* existante* de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée) ;
- Soit – dans le cas de démolition/reconstruction – de façon à maintenir la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*d'origine à condition que la construction* nouvelle ne s'élève pas à plus d'un niveau supplémentaire.



Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher* et 4 mètres de hauteur, devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives* ou en retrait minimum de 2 mètres.

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

Les équipements d'intérêt collectif et services publics* s'implanteront sur la ou les limites séparatives* de propriété ou en retrait.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction* dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

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

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

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Toute construction* dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas **20 %** de la superficie de l'unité foncière*.

L'aménagement et l'extension* d'une construction dépassant l'emprise au sol maximale autorisée au sein du règlement est autorisée à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

Il n'est pas fixé de règle pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics***.

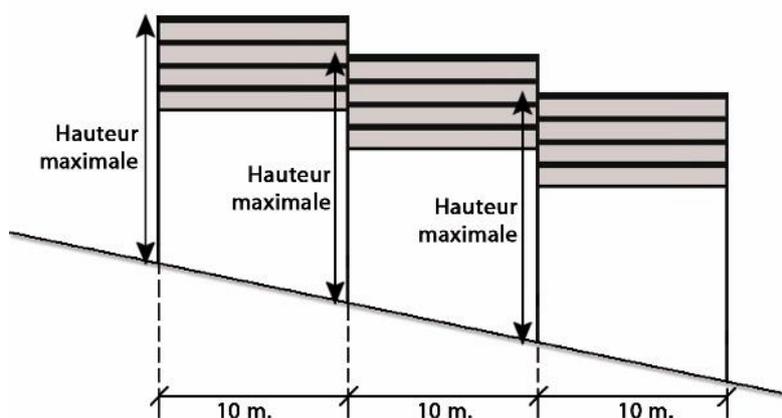


2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures exclus, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **13 mètres au faîtage*** en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;
- **13 mètres à l'acrotère*** en cas de **dernier étage en retrait** de 1,5 mètre minimum par rapport à l'espace de desserte public ou privé (voie, place ...) ;
- **10 mètres à l'acrotère*** en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (<35°).

En cas de mitoyenneté avec une unité foncière* sur laquelle est implanté un bâti protégé, la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur maximum par rapport au bâtiment principal* protégé sur un linéaire de 5 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative* avec cette unité foncière*. Cette règle ne s'applique pas dans les orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension* des constructions existantes* dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction* reste inchangée.

Il n'est pas fixé de règle pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics*** lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.6 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,70 mètre à l'alignement.
- 1,90 mètre en limite séparative.

Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Il est recommandé que les clôtures en limite séparative soient perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Au sein des espaces paysagers protégés P2 et P3, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Éléments techniques :

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

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

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

Les blocs de climatisation, de pompe à chaleur devront être habillés d'un coffret ou d'un cache qui permette de le dissimuler esthétiquement sur la façade.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Toute construction* dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les espaces en pleine terre représenteront au moins **65 %** de l'unité foncière.

Cependant, une partie de ces espaces peuvent être traités en surfaces végétalisées moyennant l'application d'un coefficient de valeur écologique, et à hauteur de **15 %** de la superficie de l'unité foncière au maximum :

Type de surface	Description	Valeur écologique
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 30 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 70 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8
Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1

Exemple : pour une unité foncière de 500 m², 325 m² d'espaces de pleine terre minimum sont exigés (soit 65% du terrain). Une partie peut être remplacée par des espaces verts sur dalle ou en toiture à hauteur de :

- 250 m² de pleine terre minimum + 94 m² dans le cas d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 70 cm (valeur écologique de 0,8)
- 250 m² de pleine terre minimum + 150 m² dans le cas d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm (valeur écologique de 0,5)

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.

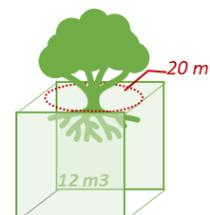
Plantations :

Une liste de quelques espèces indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre 5 du présent règlement, ainsi qu'une liste d'espèces invasives dans la région Île-de-France (titre 6), dont la plantation est interdite et contre lesquelles il est nécessaire de lutter.

Les plantations existantes en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées. En cas de remplacement, tout abattage d'arbre* donnera lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* par arbre* abattu (dont au moins un arbre de haute tige dans le cas où l'arbre abattu nécessitant compensation est un arbre de haute tige).

Les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² devront faire l'objet de plantations à raison de deux arbres* par tranche entamée de 100 m² d'espace libre*.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées au minimum à raison d'un arbre* de haute tige* par tranche entamée de 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Une surface de 20 m² de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre et/ou une fosse de 12 m³ par arbre.





2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les espaces paysagers protégés :

Au sein des espaces paysagers, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Y sont interdits les affouillements, remblaiements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, assèchement, mises en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol pourront toutefois être autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous condition qu'il n'existe pas d'alternatives techniques viables.

Au sein des espaces paysagers protégés P2, P3 et P4, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Les coupes et abattages d'arbres* sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Paysager Protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les alignements d'arbres protégés :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

2.8 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, biosourcés, géosourcés ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire),... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En raison des contraintes géotechniques et de la sensibilité de la ressource hydrothermale, la géothermie ne pourra être mise en œuvre qu'en dehors des périmètres de protection de la ressource hydrothermale, et après que des études adaptées aient démontré la faisabilité (notamment vis-à-vis des contraintes géotechniques) et l'absence de conséquences négatives sur l'environnement (notamment la ressource en eau).



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1 STATIONNEMENT

Principes

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

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

Tout aménagement d'une construction* ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être fait application des dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Nombre d'emplacements véhicules individuels motorisés

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

Les places commandées ne seront pas comptabilisées.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1,4 place de stationnement par logement. • En cas de transformation ou changement de destination entraînant la création d'un seul logement, il n'est pas fixé de règle. En cas de transformation ou changement de destination entraînant la création de plus d'un logement, il sera créé 1 place de stationnement minimum par logement créé. <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :</p> <p>Aucune place n'est exigée pour les logements financés en PLAI ou PLUS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF : il n'est pas fixé de règle



Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
		<ul style="list-style-type: none"> • Au-delà d'un rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF : <ul style="list-style-type: none"> ○ Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 1000 m². ○ Il sera créé 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions d'une surface de plancher* supérieure à 1 000 m²
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les locaux de moins de 300 m² de surface de plancher* • Pour les locaux dont la surface de plancher* est supérieure à 300 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher*.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	<ul style="list-style-type: none"> • 0,25 place de stationnement par chambre dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.
	Autre hébergement touristique	<ul style="list-style-type: none"> • Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.
	Cinéma	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher* destinée au bureau* est inférieure à 50 m² dans une même construction au sein des autres zones. • Pour les constructions dont la surface de plancher* destinée au bureau* est supérieure à 50 m² dans une même construction au sein des autres zones. <p>Il sera créé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche 60 m² de surface de plancher* maximum dans le rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF • 1 place de stationnement par tranche 50 m² de surface de plancher* maximum au-delà du rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

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

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

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Conformément au Code de la construction et de l’habitation, notamment à son article R111-14-2, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l’accueil d’une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d’un système individuel de comptage des consommations.

Obligations en matière de stationnement pour les vélos

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	<p>Pour les T1 et T2 : Il sera prévu au moins une place réservée et aménagée pour le stationnement vélo par logement créé.</p> <p>À partir du T3 : Il sera prévu au moins deux places réservées et aménagées pour le stationnement vélo par logement créé.</p> <p>Les places ont une dimension d’au minimum 1,5 m², dans un local de 10 m² minimum, clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d’accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p> <p>À partir du T3, 5% des places vélo exigées par le présent règlement doivent être dimensionnées pour l’accueil de cycles 3 roues, vélos cargos ou remorques.</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<p>Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d’au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d’accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p>
	Restauration	
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	<p>Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d’au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d’accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p>
	Hôtel	
	Autre hébergement touristique	



Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	<p>Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p> <p>5% des places vélo exigées par le présent règlement doivent être dimensionnées pour l'accueil de cycles 3 roues, vélos cargos ou remorques.</p>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics établissements scolaires) (hors	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
	Équipements publics (établissements scolaires)	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. • Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET LES RESEAUX

Accès et voirie

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

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

Accès

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

Par unité foncière, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnements en sous-sol devront être intégrées à la construction.

Voirie

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

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la source par restitution au sol et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée, a minima pour les pluies courantes en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, pour tous les aménagements, nouvelles constructions et surfaces réaménagés / désimperméabilisées.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet ou encore en ayant recours à des systèmes et solutions de récupération et réutilisation des eaux de pluie.

Toute construction* n'aggraver pas la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales.



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

Dans les secteurs concernés par le risque de tassements des sols, du gisement hydrominéral et dans les secteurs d'alluvions compressibles (voir le document graphique complémentaire en annexe du présent règlement), les eaux pluviales seront infiltrées selon les prescriptions techniques détaillées au sein de la note : « *fiche technique des dispositions constructives d'ouvrage de restitution au sol des eaux pluviales* » annexé au présent règlement.

Les canalisations d'eaux pluviales seront amenées jusqu'en limite du domaine privé. Les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau d'eau pluviale.

Tout permis de construire ou permis d'aménager de plus de 1000 m² de surface totale et toute surface réaménagée doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le rejet zéro au minimum pour les pluies dites courantes correspondant à une lame d'eau de 8 mm en 24h.

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

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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

Locaux réservés aux ordures ménagères :

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

Pour les logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Au-delà de 10 logements, il sera créé 4 m² par tranche entamée de 10 logements supplémentaires.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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





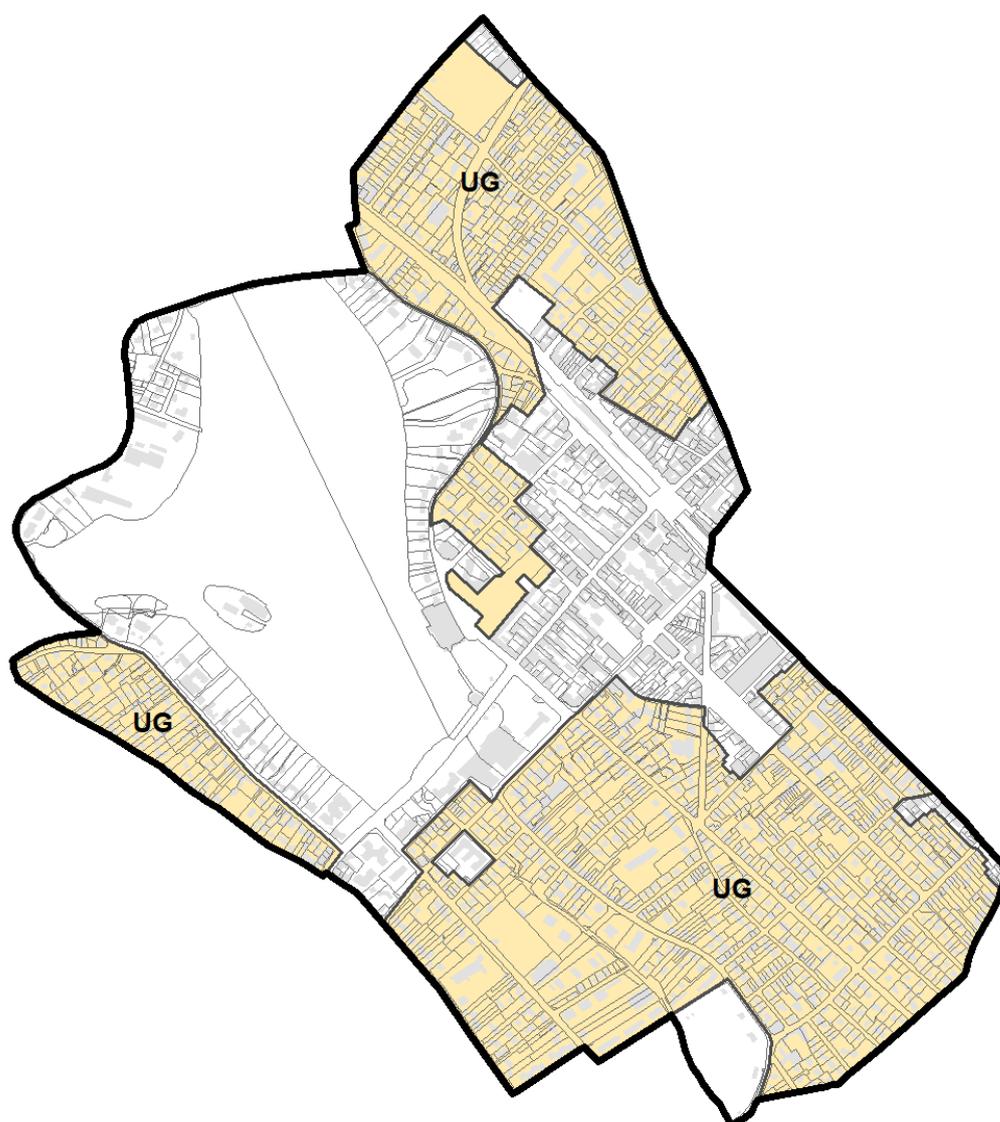
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UG

La zone UG correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui comprend également un grand nombre d'équipements publics.

Elle occupe principalement la portion sud/sud-est du territoire communal (aux abords du boulevard Cotte, de la rue des Thermes et de la rue de la Coussaye), ainsi que les franges nord-ouest (en limite de Soisy-sous-Montmorency) et sud-ouest (îlot entre le boulevard du lac et l'avenue Philippe Dartis).

Elle couvre des quartiers exposés à des nuisances sonores, couverts par le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle (annexé au dossier de PLU), pour lesquels l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme prévoit des dispositions complémentaires aux règles énoncées ci-dessous.

Plan de délimitation de la zone



Carte fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Seules sont autorisées les évolutions des constructions existantes à destination d'artisanat et de commerce de détail.
Restauration			Seules sont autorisées les évolutions des constructions existantes à destination de restauration.
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel			Seules sont autorisées les évolutions des constructions existantes à destination d'hôtel.
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL

Sont autorisés, dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées :

- Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Toute construction* à condition que les règles et recommandations du service de la ressource thermique soient respectées.
- Les installations classées* soumises à autorisation.
- Les installations classées* soumises à enregistrement.
- Les forages destinés à la géothermie dans toute zone du périmètre de protection identifiée au document graphique complémentaire.
- Les affouillements dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles repérés au document graphique complémentaire.

À l'intérieur de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), joint en annexe du PLU :

Les constructions sont autorisées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics à condition qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, joint en annexe du PLU :

En toutes zones urbaines, sont autorisées toutes constructions* destinées à l'habitation ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif située aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 – repérés au document graphique complémentaire – à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

1.3 MIXITÉ SOCIALE (ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME)

Toute construction* destinée à l'habitation comportant **plus de cinq logements** est autorisée, à condition qu'au moins **20 %** de la surface de plancher* destinée à l'habitation soit affectée au logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute construction* de **plus de douze logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher*** est autorisée, à condition qu'au moins **30 %** de la surface de plancher* destinée à l'habitation soit affectée au logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute transformation d'une construction existante comprenant la création de cinq logements ou plus devra comporter un minimum de 30% de logement locatif social défini à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.4 TAILLE MINIMALE DES LOGEMENTS (ARTICLE L.151-14 DU CODE DE L'URBANISME)

Toute construction* destinée à l'habitation comportant **plus de 2 logements** est autorisée à condition qu'au moins **50 %** des logements aient une surface de plancher* moyenne minimale de **70 m²** (parties communes incluses), hors hébergement* et logements sociaux.

1.5 LINÉAIRES COMMERCIAUX (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

Le long des voies repérées au document graphique, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme la transformation de surfaces de commerce* ou d'artisanat* à rez-de-chaussée sur rue vers une autre sous-destination est interdite.

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdites le long de ces linéaires.

Sont autorisés les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, à condition d'être destinés au commerce* ou à l'artisanat* (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble et des portes d'accès aux étages). Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension* des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

1.6 - LES ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Au sein des espaces paysagers, y sont interdits les affouillements, remblaiements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, assèchement, mises en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol pourront toutefois être autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous condition qu'il n'existe pas d'alternatives techniques viables.

Au sein des espaces paysagers protégés P2, P3 et P4, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Dans les espaces paysagers protégés* P1 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les aires de jeux et de sports ;
- L'aménagement des accès aux constructions et aux parcs de stationnements en sous-sol ;
- Les constructions en sous-sol ;
- Les édicules techniques et d'accès aux constructions en sous-sol.
- Les réseaux souterrains.

Dans les espaces paysagers protégés* P2 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les annexes* n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher* ;
- L'aménagement des accès ;
- Les piscines de plein air.

Dans les espaces paysagers protégés* P3 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les constructions de type gloriette n'excédant pas 10 m² ;
- Les piscines de plein air ;
- Les terrasses de plein pied avec le terrain naturel ;
- Les accès et chemins.



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans les espaces paysagers protégés* P4 repérés au document graphique :

- Toute construction est interdite ;
- Les sols doivent être traités en pleine terre ou en revêtement perméable ;
- Les clôtures doivent être perméables.

1.7 - LES ZONES HUMIDES (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans les zones humides avérées, identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer, et repérées sur le document graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements, exhaussements, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous condition qu'il n'existe pas d'alternatives techniques viables.
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones humides potentielles, en cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, les règles applicables aux zones humides avérées s'appliquent.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Toute construction* dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront :

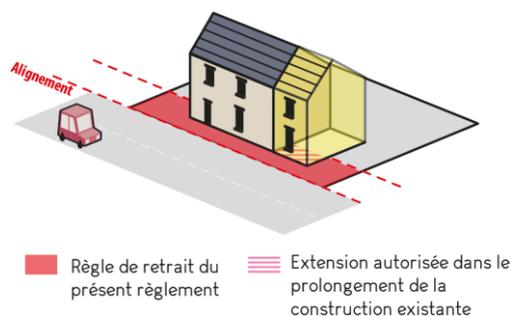
- soit à l'**alignement*** des voies ou emprises publiques sur tout ou partie de la façade ;
- soit **en retrait** de l'alignement* d'au moins **6 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de « retrait de l'alignement* imposé », repéré sur le document graphique pièce n°5.2.1 du PLU, les constructions s'implanteront sur ce retrait.

En cas d'espaces paysagers protégés* repérés au document graphique, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement, au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé mesuré par rapport à l'alignement.

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, les constructions s'implanteront :

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



Les équipements d'intérêt collectif et services publics* s'implanteront :

- soit à l'alignement* des voies et emprises publiques ou privés, sur tout ou partie de la façade* ;
- soit en retrait de l'alignement* par rapport aux voies et emprises publiques.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction* dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

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

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies les constructions et l'extension* des constructions existantes* pourront s'implanter sur les deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Les constructions devront être implantées **en retrait** des autres limites.

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

- **6 mètres** si la façade* de la construction* comporte des ouvertures ;
- **3 mètres** si la façade* est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction* de terrasse.

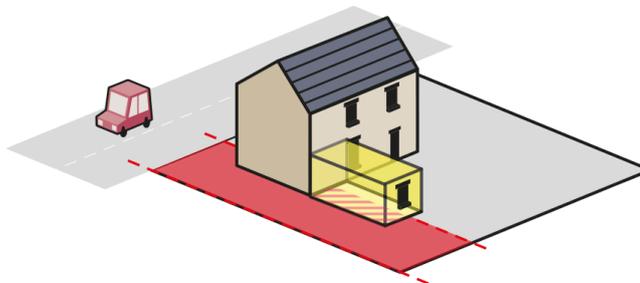
Pour les constructions existantes* implantées sur les deux limites séparatives*, les extensions s'implanteront sur l'une des deux limites séparatives.

Les constructions s'implanteront à une distance de 10 mètres minimum de la limite séparative* de l'emprise ferroviaire.

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

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative* ;
- Soit dans le prolongement de la construction* existante* de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée) ;
- Soit – dans le cas de démolition/reconstruction – de façon à maintenir la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*d'origine à condition que la construction* nouvelle ne s'élève pas à plus d'un niveau supplémentaire.



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Extension autorisée dans le prolongement de la construction existante



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher* et 4 m de hauteur, devront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives* ou en retrait minimum de 2 mètres.

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

Les équipements d'intérêt collectif et services publics* s'implanteront sur la ou les limites séparatives* de propriété ou en retrait.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction* dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

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

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

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Toute construction* dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas **35 %** de la superficie de l'unité foncière*.

L'aménagement et l'extension* d'une construction dépassant l'emprise au sol maximale autorisée au sein du règlement est autorisée à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

Il n'est pas fixé de règle pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics***.

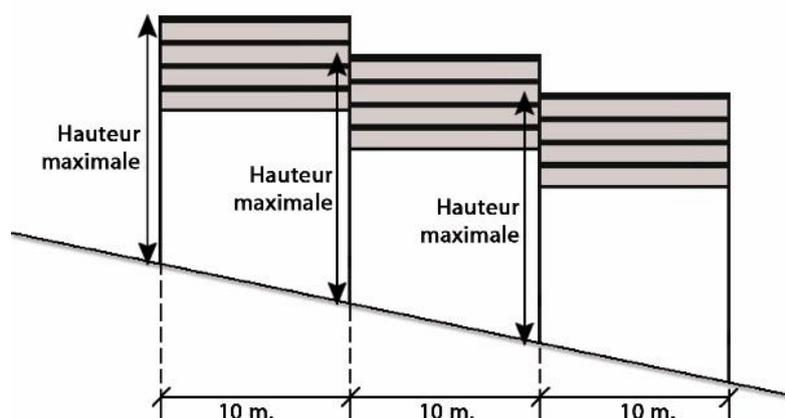


2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures exclus, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **13 mètres au faîtage*** en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;
- **13 mètres à l'acrotère*** en cas de dernier étage en retrait de 1,5 mètre minimum par rapport à l'espace de desserte public ou privé (voie, place ...) ;
- **10 mètres à l'acrotère*** en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (<35°).

En cas de mitoyenneté avec une unité foncière* sur laquelle est implanté un bâti protégé, la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur maximum par rapport au bâtiment principal* protégé sur un linéaire de 5 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative* avec cette unité foncière*. Cette règle ne s'applique pas dans les orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension* des constructions existantes* dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction* reste inchangée.

Il n'est pas fixé de règle pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics*** lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.6 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,70 mètre à l'alignement.
- 1,90 mètre en limite séparative.

Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Il est recommandé que les clôtures en limite séparative soient perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Au sein des espaces paysagers protégés P2 et P3, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Éléments techniques :

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

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

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

Les blocs de climatisation, de pompe à chaleur devront être habillés d'un coffret ou d'un cache qui permette de le dissimuler esthétiquement sur la façade.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.7 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Toute construction* dans le cas d'un lotissement, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition d'appliquer à chaque unité foncière la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Les espaces en pleine terre* représenteront au moins **50 %** de l'unité foncière.

Cependant, une partie de ces espaces peuvent être traités en surfaces végétalisées moyennant l'application d'un coefficient de valeur écologique, et à hauteur de **15 %** de la superficie de l'unité foncière au maximum :

Type de surface	Description	Valeur écologique
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 30 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 70 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8
Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1

Exemple : pour une unité foncière de 500 m², 250 m² d'espaces de pleine terre minimum sont exigés (soit 50% du terrain). Une partie peut être remplacée par des espaces verts sur dalle ou en toiture à hauteur de :

- 175 m² de pleine terre minimum + 94 m² dans le cas d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 70 cm (valeur écologique de 0,8)
- 175 m² de pleine terre minimum + 150 m² dans le cas d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm (valeur écologique de 0,5)

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.

Plantations :

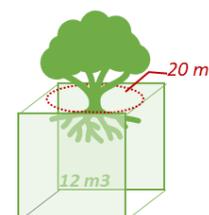
Une liste de quelques espèces indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre 5 du présent règlement, ainsi qu'une liste d'espèces invasives dans la région Île-de-France (titre 6), dont la plantation est interdite et contre lesquelles il est nécessaire de lutter.

Les plantations existantes en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées. En cas de remplacement, tout abattage d'arbre* donnera lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* par arbre* abattu (dont au moins un arbre de haute tige dans le cas où l'arbre abattu nécessitant compensation est un arbre de haute tige).

Les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² devront faire l'objet de plantations à raison de deux arbres* par tranche entamée de 100 m² d'espace libre*.

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

Une surface de 20 m² de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre et/ou une fosse de 12 m³ par arbre.





2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les espaces paysagers protégés :

Au sein des espaces paysagers, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Y sont interdits les affouillements, remblaiements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, assèchement, mises en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone.

Les exhaussements et affouillements de sol pourront toutefois être autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sous condition qu'il n'existe pas d'alternatives techniques viables.

Au sein des espaces paysagers protégés P2, P3 et P4, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Les coupes et abattages d'arbres* sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Paysager Protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les alignements d'arbres protégés :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

2.8 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, biosourcés, géosourcés ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire),... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En raison des contraintes géotechniques et de la sensibilité de la ressource hydrothermale, la géothermie ne pourra être mise en œuvre qu'en dehors des périmètres de protection de la ressource hydrothermale, et après que des études adaptées aient démontré la faisabilité (notamment vis-à-vis des contraintes géotechniques) et l'absence de conséquences négatives sur l'environnement (notamment la ressource en eau).



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1 STATIONNEMENT

Principes

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

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

Tout aménagement d'une construction* ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être fait application des dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Nombre d'emplacements véhicules individuels motorisés

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

Les places commandées ne seront pas comptabilisées.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1,4 place de stationnement par logement. • En cas de transformation ou changement de destination entraînant la création d'un seul logement, il n'est pas fixé de règle. En cas de transformation ou changement de destination entraînant la création de plus d'un logement, il sera créé 1 place de stationnement minimum par logement créé. <p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :</p> <p>Aucune place n'est exigée pour les logements financés en PLAI ou PLUS.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF : il n'est pas fixé de règle • Au-delà d'un rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF :



Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
		<ul style="list-style-type: none"> ○ Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'une surface de plancher* inférieure ou égale à 1000 m². ○ Il sera créé 1 place par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher* pour les constructions d'une surface de plancher* supérieure à 1 000 m²
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les locaux de moins de 300 m² de surface de plancher* • Pour les locaux dont la surface de plancher* est supérieure à 300 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher*.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	<ul style="list-style-type: none"> • 0,25 place de stationnement par chambre dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.
	Autre hébergement touristique	<ul style="list-style-type: none"> • Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.
	Cinéma	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher* destinée au bureau* est inférieure à : <ul style="list-style-type: none"> ○ 50 m² dans une même construction • Pour les constructions dont la surface de plancher* destinée au bureau* est supérieure à : <ul style="list-style-type: none"> ○ 50 m² dans une même construction. <p>Il sera créé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche 60 m² de surface de plancher* maximum dans le rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF • 1 place de stationnement par tranche 50 m² de surface de plancher* maximum au-delà du rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.



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

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

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, notamment à son article R111-14-2, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Obligations en matière de stationnement pour les vélos

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	<p>Pour les T1 et T2 : Il sera prévu au moins une place réservée et aménagée pour le stationnement vélo par logement créé.</p> <p>À partir du T3 : Il sera prévu au moins deux places réservées et aménagées pour le stationnement vélo par logement créé.</p> <p>Les places ont une dimension d'au minimum 1,5 m², dans un local de 10 m² minimum, clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p> <p>À partir du T3, 5% des places vélo exigées par le présent règlement doivent être dimensionnées pour l'accueil de cycles 3 roues, vélos cargos ou remorques.</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<p>Pour les constructions supérieures à 300 m² de surface de plancher*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p>
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autre hébergement touristique	



Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	<p>Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.</p> <p>5% des places vélo exigées par le présent règlement doivent être dimensionnées pour l'accueil de cycles 3 roues, vélos cargos ou remorques.</p>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics établissements scolaires) (hors	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
	Équipements publics (établissements scolaires)	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. • Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET LES RESEAUX

Accès et voirie

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

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

Accès

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

Par unité foncière, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnements en sous-sol devront être intégrées à la construction.

Voirie

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

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la source par restitution au sol et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée, a minima pour les pluies courantes en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, pour tous les aménagements, nouvelles constructions et surfaces réaménagés / désimperméabilisées.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet ou encore en ayant recours à des systèmes et solutions de récupération et réutilisation des eaux de pluie.



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

Toute construction* n'aggraver pas la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales.

Dans les secteurs concernés par le risque de tassements des sols, du gisement hydrominéral et dans les secteurs d'alluvions compressibles (voir le document graphique complémentaire en annexe du présent règlement), les eaux pluviales seront infiltrées selon les prescriptions techniques détaillées au sein de la note : « *fiche technique des dispositions constructives d'ouvrage de restitution au sol des eaux pluviales* » annexé au présent règlement.

Les canalisations d'eaux pluviales seront amenées jusqu'en limite du domaine privé. Les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau d'eau pluviale.

Tout permis de construire ou permis d'aménager de plus de 1000 m² de surface totale et toute surface réaménagée doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le rejet zéro au minimum pour les pluies dites courantes correspondant à une lame d'eau de 8 mm en 24h.

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

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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

Locaux réservés aux ordures ménagères :

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

Pour les logements, il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les ordures ménagères d'une surface minimum de 10 m² pour 10 logements. Au-delà de 10 logements, il sera créé 4 m² par tranche entamée de 10 logements supplémentaires.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

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



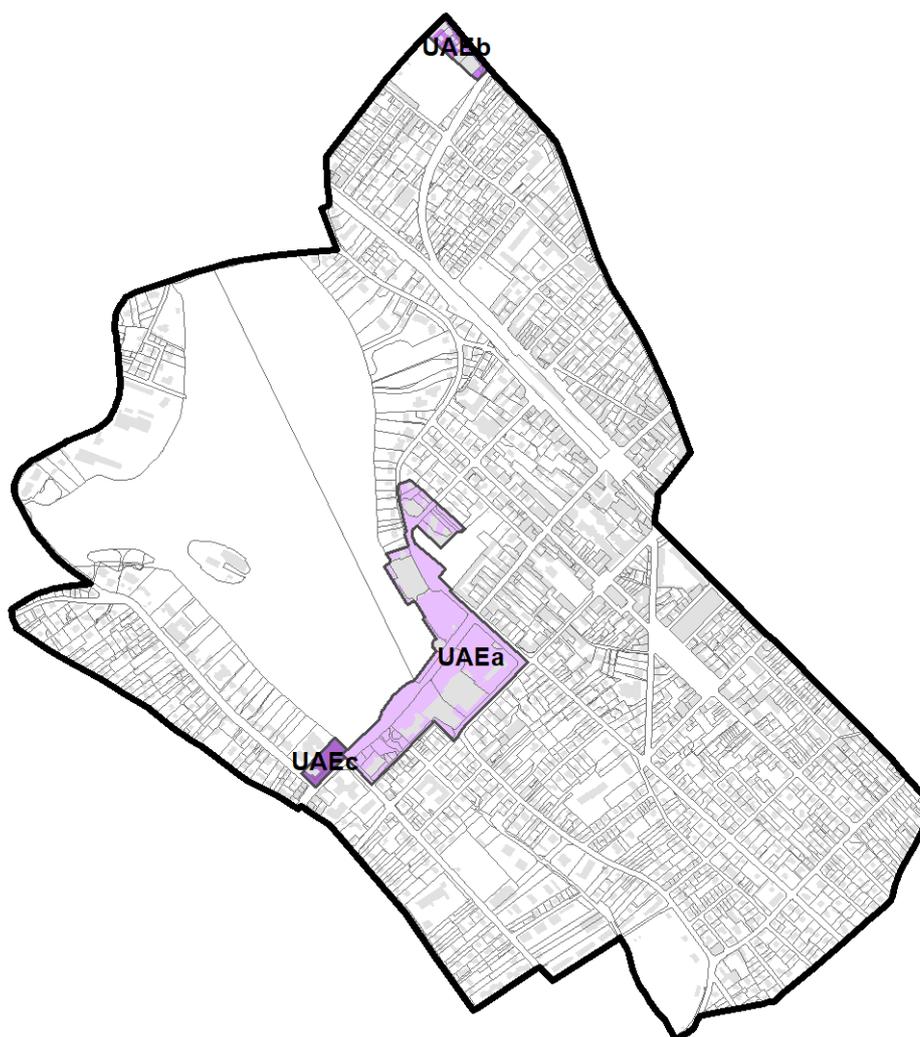
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UAE

La zone UAE correspond aux espaces principalement dédiés aux activités économiques, touristiques, hôtelières, commerciales, etc.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- UAEa : secteur d'activités économiques aux abords du lac
- UAEb : secteur au nord de la commune dédiée à l'activité commerciale
- UAEc : secteur en entrée de ville sud, aux abords du lac, à vocation hôtelière

Plan de délimitation de la zone



Carte fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL

Sont autorisés, dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées :

- Les installations classées* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension* des installations classées* existantes, à condition que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Toute construction* à condition que les règles et recommandations du service de la ressource thermique soient respectées.
- Les installations classées* soumises à autorisation.
- Les installations classées* soumises à enregistrement.
- Les forages destinés à la géothermie dans toute zone du périmètre de protection identifiée au document graphique complémentaire.
- Les affouillements dans les secteurs d'alluvions tourbeuses compressibles repérés au document graphique complémentaire.

À l'intérieur de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), joint en annexe du PLU :

Les constructions sont autorisées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics à condition qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.

Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, joint en annexe du PLU :

En toutes zones urbaines, sont autorisées toutes constructions* destinées à l'habitation ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif situées aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001 – repérés au document graphique complémentaire – à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

1.2 LINÉAIRES COMMERCIAUX (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

Le long des voies repérées au document graphique, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme la transformation de surfaces de commerce* ou d'artisanat* à rez-de-chaussée sur rue vers une autre sous-destination est interdite.

Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdites le long de ces linéaires.

Sont autorisés les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue, en cas de construction, de reconstruction ou de réhabilitation lourde, à condition d'être destinés au commerce* ou à l'artisanat* (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble et des portes d'accès aux étages). Cette disposition ne s'applique pas à la création ou à l'extension* des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ou de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.3 - LES ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Au sein des espaces paysagers, y sont interdits les affouillements, remblaiements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, assèchement, mises en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone.

Au sein des espaces paysagers protégés P2, P3 et P4, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Dans les espaces paysagers protégés* P1 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les aires de jeux et de sports ;
- L'aménagement des accès aux constructions et aux parcs de stationnements en sous-sol ;
- Les constructions en sous-sol ;
- Les édicules techniques et d'accès aux constructions en sous-sol.
- Les réseaux souterrains.

Dans les espaces paysagers protégés* P2 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les annexes* n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher* ;
- L'aménagement des accès ;
- Les piscines de plein air.

Dans les espaces paysagers protégés* P3 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les constructions de type gloriette n'excédant pas 10 m² ;
- Les piscines de plein air ;
- Les terrasses de plein pied avec le terrain naturel ;
- Les accès et chemins.

Dans les espaces paysagers protégés* P4 repérés au document graphique :

- Toute construction est interdite ;
- Les sols doivent être traités en pleine terre ou en revêtement perméable ;
- Les clôtures doivent être perméables.



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.4 - LES ZONES HUMIDES (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans les zones humides avérées, identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer, et repérées sur le document graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements, exhaussements
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones humides potentielles, en cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, les règles applicables aux zones humides avérées s'appliquent.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

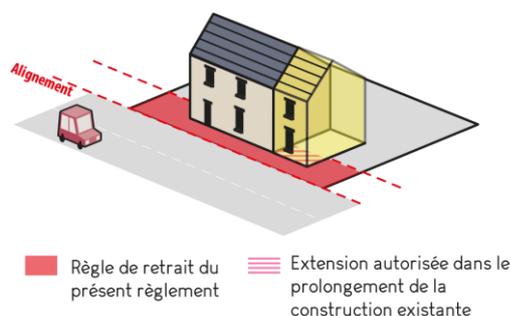
Les constructions s'implanteront :

- soit à l'**alignement*** des voies et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade* ;
- soit **en retrait de l'alignement*** d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas d'espaces paysagers protégés* repérés au document graphique, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement, au-delà de la profondeur de l'espace paysager protégé mesuré par rapport à l'alignement.

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, les constructions s'implanteront :

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



Les équipements d'intérêt collectif et services publics* s'implanteront :

- soit à l'**alignement*** des voies et emprises publiques ou privés, sur tout ou partie de la façade* ;
- soit en retrait de l'**alignement*** d'au moins 0,5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

En cas de « retrait de l'alignement* imposé », repéré sur le document graphique pièce n°6 du PLU, les constructions s'implanteront sur ce retrait.

Dans les secteurs UAEd et UAEd :

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

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

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

Dans le secteur UAEd :

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

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies les constructions et l'extension* des constructions existantes* pourront s'implanter sur les deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Les constructions devront être implantées **en retrait des autres limites**.

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

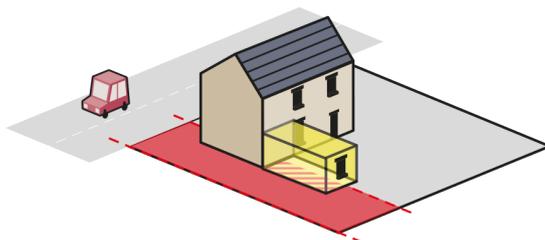
- **8 mètres** si la façade* de la construction* comporte des ouvertures ;
- **5 mètres** si la façade* est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée et en cas de construction* de terrasse.

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative* ;
- Soit dans le prolongement de la construction* existante* de façon à ne pas réduire la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*, et à condition de ne pas créer d'ouverture (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès pleines à rez-de-chaussée) ;
- Soit – dans le cas de démolition/reconstruction – de façon à maintenir la distance minimale existante par rapport à la limite séparative*d'origine à condition que la construction* nouvelle ne s'élève pas à plus d'un niveau supplémentaire.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES



 Règle de retrait du présent règlement

 Extension autorisée dans le prolongement de la construction existante

Les équipements d'intérêt collectif et services publics* s'implanteront sur la ou les limites séparatives* de propriété ou en retrait.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions s'implanteront à une distance de 10 mètres minimum de la limite séparative* de l'emprise ferroviaire.

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

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Dans les secteurs UAFA et UAFB :

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

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

Dans le secteur UAFC :

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

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

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs UEFA et UAFB :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature n'excédera pas **80 %** de la superficie de l'unité foncière*.

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

Dans le secteur UAFC :

L'emprise au sol* des constructions de toute nature n'excédera pas **20 %** de la superficie de l'unité foncière*.

L'aménagement et l'extension* d'une construction dépassant l'emprise au sol maximale autorisée au sein du règlement est autorisée à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU.

Il n'est pas fixé de règle pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics***.

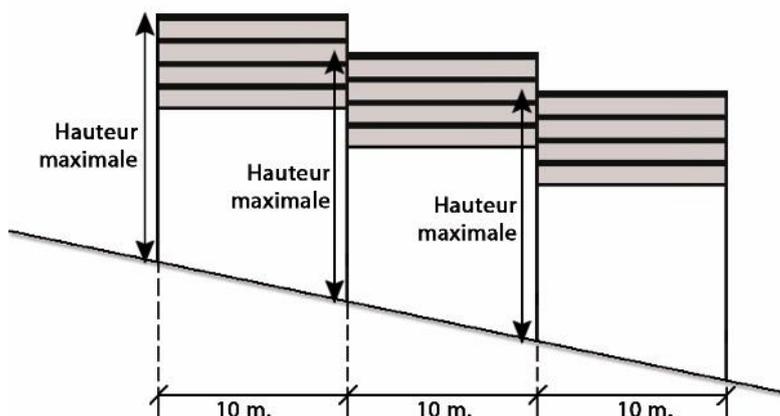


2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures exclus, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



Dans le secteur UAEd :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **20 mètres au faitage*** en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;
- **20 mètres à l'acrotère*** en cas de **dernier étage en retrait** de 1,5 mètre minimum par rapport à l'espace de desserte public ou privé (voie, place ...) ;
- **16 mètres à l'acrotère*** en cas de toiture terrasse ou au faitage* en cas de toiture à faible pente (<35°).

En cas de mitoyenneté avec une unité foncière* sur laquelle est implanté un bâti protégé, la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur maximum par rapport au bâtiment principal* protégé sur un linéaire de 5 mètres minimum, compté à partir de la limite séparative* avec cette unité foncière*. Cette règle ne s'applique pas dans les orientations d'aménagement et de programmation présentées en pièce n°4 du dossier de PLU.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension* des constructions existantes* dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction* reste inchangée.

Il n'est pas fixé de règle pour **les équipements d'intérêt collectif et services publics*** lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Dans le secteur UAEB :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **15 mètres au faîtage*** en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;
- **15 mètres à l'acrotère en cas de dernier étage en retrait** de 1,5 mètre minimum par rapport à l'espace de desserte public ou privé (voie, place ...) ;
- **12 mètres à l'acrotère*** en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (<35°).

Dans le secteur UAEC :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **13 mètres au faîtage*** en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;
- **13 mètres à l'acrotère*** en cas de dernier étage en retrait de 1,5 mètre minimum par rapport à l'espace de desserte public ou privé (voie, place ...) ;
- **10 mètres à l'acrotère*** en cas de toiture terrasse ou au faîtage* en cas de toiture à faible pente (<35°).



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.6 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Clôtures :

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,70 mètre à l'alignement.
- 1,90 mètre en limite séparative.

Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacées par des plantations équivalentes, à l'exception de haie de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Il est recommandé que les clôtures en limite séparative soient perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 20 cm par 20 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Au sein des espaces paysagers protégés P2 et P3, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Éléments techniques :

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

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

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

Les blocs de climatisation, de pompe à chaleur devront être habillés d'un coffret ou d'un cache qui permette de le dissimuler esthétiquement sur la façade.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Dans les secteurs UAEd et UAEd :

Les espaces en pleine terre* représenteront au moins **15 %** de l'unité foncière.

Ces espaces peuvent être traités en surfaces végétalisées, moyennant l'application d'un coefficient de valeur écologique (voir tableau ci-dessous).

Dans le secteur UAEd :

Les espaces en pleine terre* représenteront au moins **50 %** de l'unité foncière.

Cependant, une partie de ces espaces peuvent être traités en surfaces végétalisées moyennant l'application d'un coefficient de valeur écologique, et à hauteur de **15 %** de la superficie de l'unité foncière au maximum :

Type de surface	Description	Valeur écologique
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 30 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,5
Épaisseur de terre végétale <u>d'au moins 70 cm</u> , sur dalle ou en toiture	Plantation par graminées et vivaces, voire arbustes	0,8
Espace en pleine terre	Pleine terre végétalisée et plantée	1

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Plantations :

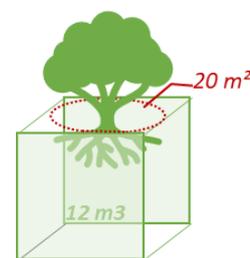
Une liste de quelques espèces indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre 5 du présent règlement, ainsi qu'une liste d'espèces invasives dans la région Île-de-France (titre 6), dont la plantation est interdite et contre lesquelles il est nécessaire de lutter.

Les plantations existantes en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées. En cas de remplacement, tout abattage d'arbre* donnera lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* par arbre* abattu (dont au moins un arbre de haute tige dans le cas où l'arbre abattu nécessitant compensation est un arbre de haute tige).

Les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² devront faire l'objet de plantations à raison de deux arbres* par tranche entamée de 100 m² d'espace libre*.

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

Une surface de 20 m² de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre et/ou une fosse de 12 m³ par arbre.



Les espaces paysagers protégés :

Au sein des espaces paysagers, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Y sont interdits les affouillements, remblaiements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, assèchement, mises en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone.

Au sein des espaces paysagers protégés P2, P3 et P4, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Les coupes et abattages d'arbres* sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Paysager Protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les alignements d'arbres protégés :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.8 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, biosourcés, géosourcés ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire),... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En raison des contraintes géotechniques et de la sensibilité de la ressource hydrothermale, la géothermie ne pourra être mise en œuvre qu'en dehors des périmètres de protection de la ressource hydrothermale, et après que des études adaptées aient démontré la faisabilité (notamment vis-à-vis des contraintes géotechniques) et l'absence de conséquences négatives sur l'environnement (notamment la ressource en eau).



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1 STATIONNEMENT

Principes

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

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

Tout aménagement d'une construction* ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être fait application des dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Nombre d'emplacements véhicules individuels motorisés

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

Les places commandées ne seront pas comptabilisées.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les locaux de moins de 300 m² de surface de plancher* • Pour les locaux dont la surface de plancher* est supérieure à 300 m² de surface de plancher*, il sera créé 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher*.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	<ul style="list-style-type: none"> • 0,25 place de stationnement par chambre dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.
	Autre hébergement touristique	<ul style="list-style-type: none"> • Les hôtels de plus de 150 chambres doivent prévoir sur le terrain une aire de dépose pour les autocars. Cette aire doit également pouvoir être utilisée comme aire de livraison.
	Cinéma	Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.



Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement si la surface de plancher* destinée au bureau* est inférieure à 100 m² dans une même construction Pour les constructions dont la surface de plancher* destinée au bureau* est supérieure à 100 m² dans une même construction au sein des UAE. <p>Il sera créé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement par tranche 60 m² de surface de plancher* maximum dans le rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF 1 place de stationnement par tranche 50 m² de surface de plancher* maximum au-delà du rayon de 500 mètres à partir des deux gares SNCF
	Centre de congrès et d'exposition	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par la construction.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		<p>Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.</p>

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

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

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, notamment à son article R111-14-2, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.



Obligations en matière de stationnement pour les vélos

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions supérieures à 300 m ² de surface de plancher*, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %.
	Autre hébergement touristique	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'au minimum 1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher* dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. 5% des places vélo exigées par le présent règlement doivent être dimensionnées pour l'accueil de cycles 3 roues, vélos cargos ou remorques.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
	Équipements publics (établissements scolaires)	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. • Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves.



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET LES RESEAUX

Accès et voirie

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

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

Accès

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

Par unité foncière, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnements en sous-sol devront être intégrées à la construction.

Voirie

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

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la source par restitution au sol et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée a minima pour les pluies courantes en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, pour tous les aménagements, nouvelles constructions et surfaces réaménagés / désimperméabilisées.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet ou encore en ayant recours à des systèmes et solutions de récupération et réutilisation des eaux de pluie.

Toute construction* n'aggraver pas la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales.



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

Dans les secteurs concernés par le risque de tassements des sols, du gisement hydrominéral et dans les secteurs d'alluvions compressibles (voir le document graphique complémentaire en annexe du présent règlement), les eaux pluviales seront infiltrées selon les prescriptions techniques détaillées au sein de la note : « fiche technique des dispositions constructives d'ouvrage de restitution au sol des eaux pluviales » annexé au présent règlement.

Les canalisations d'eaux pluviales seront amenées jusqu'en limite du domaine privé. Les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau d'eau pluviale.

Tout permis de construire ou permis d'aménager de plus de 1000 m² de surface totale et toute surface réaménagée doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le rejet zéro au minimum pour les pluies dites courantes correspondant à une lame d'eau de 8 mm en 24h.

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

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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

Locaux réservés aux ordures ménagères :

Il devra être prévu pour tout type de construction* un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

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

Titre 3. Dispositions applicables aux zones naturelles





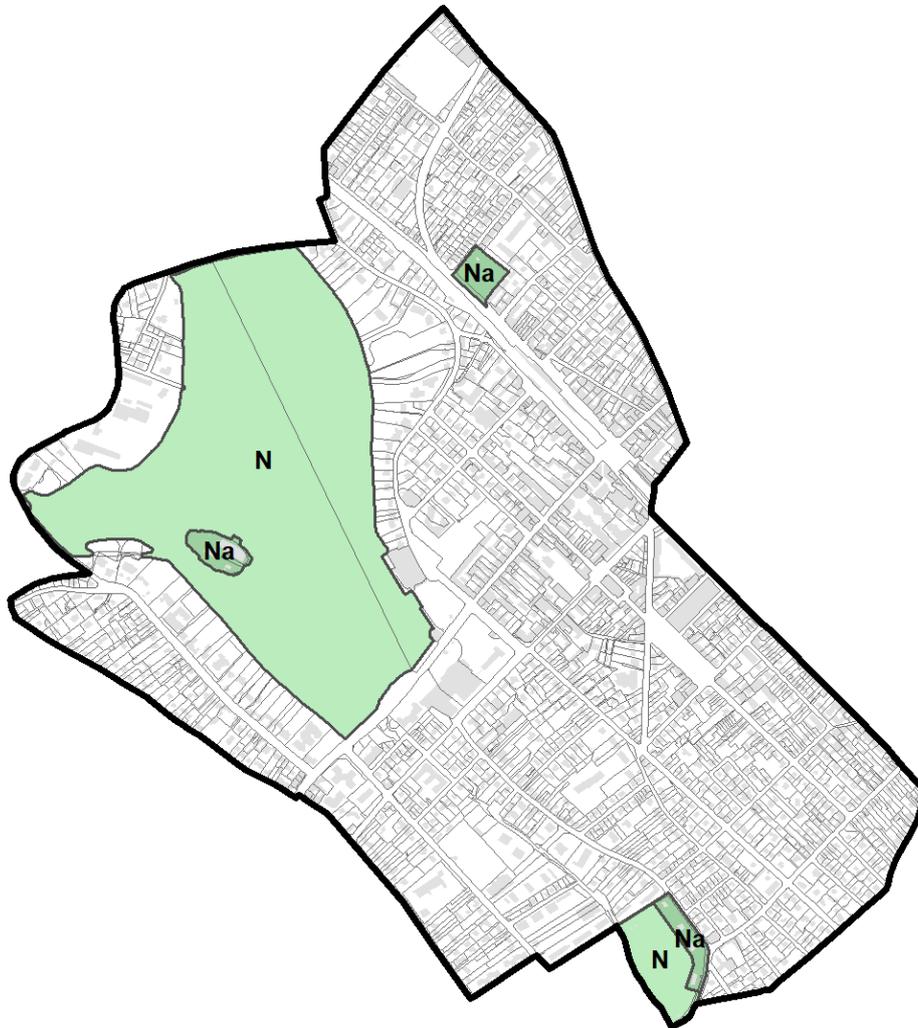


DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N

La zone N est une zone qui doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent. La zone N stricte vise une protection maximale des espaces naturels du lac d'Enghien-les-Bains et du parc Sainte Jeanne.

La zone N comprend un secteur Na qui intègre l'île des Cygnes et une partie des parcelles bâties le long de la rue des Thermes en bordure du parc Sainte Jeanne. Ce secteur se distingue de la zone N stricte par une autorisation de constructibilité, mais qui reste très limitée.

Plan de délimitation de la zone



Carte fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées uniquement au sein de la zone Na , sous réserve qu'elles n'excèdent pas 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, et d'un aménagement paysager qualitatif.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Uniquement au sein de la zone Na , sous réserve qu'il strictement nécessaire au bon fonctionnement des équipements publics, et qu'ils soient intégrés qualitativement dans leur environnement naturel.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs			Uniquement au sein de la zone Na , sont autorisés les équipements sportifs légers, de plein air, sous réserve d'un aménagement paysager qualitatif.
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.2 – AUTRES OCCUPATIONS DU SOL

Dans l'ensemble de la zone N : Les aménagements légers de promenade à condition qu'ils soient nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels, qu'ils tiennent compte de la protection des écosystèmes en place, et à condition que les règles et recommandations du service de la ressource thermique soient respectées.

Toute construction* à condition qu'elle soit liée à l'aménagement de promenade le long du lac, ainsi que les ouvrages nécessaires (ponts, passerelles, encorbellements,...).

1.3 - LES ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Au sein des espaces paysagers, y sont interdits les affouillements, remblaiements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, assèchement, mises en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone.

Au sein des espaces paysagers protégés P2, P3 et P4, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Dans les espaces paysagers protégés* P2 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les annexes* n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol et de surface de plancher* ;
- L'aménagement des accès ;
- Les piscines de plein air.

Dans les espaces paysagers protégés* P3 repérés au document graphique, sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les constructions de type gloriette n'excédant pas 10 m² ;
- Les piscines de plein air ;
- Les terrasses de plein pied avec le terrain naturel ;
- Les accès et chemins.

Dans les espaces paysagers protégés* P4 repérés au document graphique :

- Toute construction est interdite ;
- Les sols doivent être traités en pleine terre ou en revêtement perméable ;
- Les clôtures doivent être perméables.



1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.4 - LES ZONES HUMIDES (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans les zones humides avérées, identifiées par le SAGE Croult-Enghien-Vieille-Mer, et repérées sur le document graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements, exhaussements
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Dans les zones humides potentielles, en cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, les règles applicables aux zones humides avérées s'appliquent.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les constructions autorisées s’implanteront à l’alignement* des voies, existantes ou futures, sur tout ou partie de la façade* ou en retrait.

En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à :

- 6 mètres

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, etc.

Les constructions autorisées s’implanteront en retrait des limites séparatives*.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives* seront au moins égales à :

- 8 mètres si la façade* comporte des ouvertures ;
- 4 mètres dans le cas contraire.

En cas d’espaces paysagers protégés* repérés au document graphique, les constructions s’implanteront en retrait de l’alignement, au-delà de la profondeur de l’espace paysager protégé mesuré par rapport à l’alignement.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n’est pas fixé de règle.

2.4 EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N :

Cette zone n’étant pas constructible, il n’est pas fixé de règle.

Dans le secteur Na :

Pour les équipements d’intérêt collectif et services publics*, l’emprise au sol* des constructions ne peut excéder **25 %** de la superficie de l’unité foncière*.

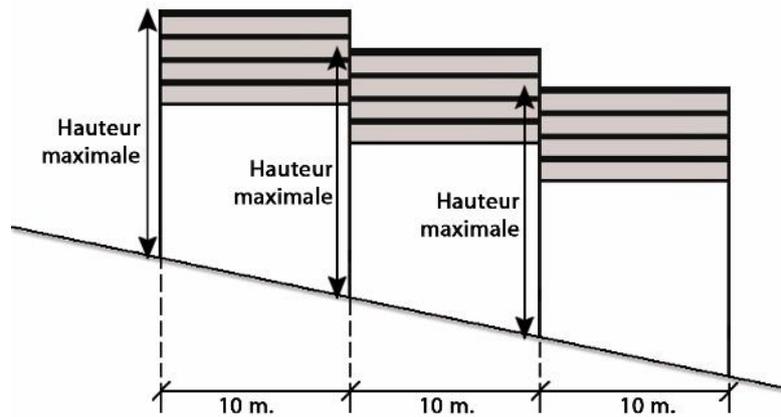


2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

En cas de terrain en pente, la hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures exclus, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



Dans la zone N :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Na :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

10 mètres au faîtage* en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;

7 mètres à l'acrotère* en cas de toiture terrasse.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.7 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

Les espaces en pleine terre* représenteront au moins **75 %** de l'unité foncière.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espaces minéraux sablés, ou pavés, etc.

Plantations :

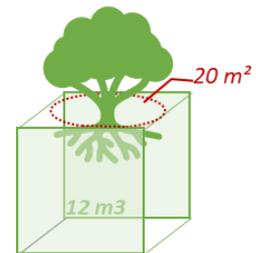
Une liste de quelques espèces indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques est présentée au titre 5 du présent règlement, ainsi qu'une liste d'espèces invasives dans la région Île-de-France (titre 6), dont la plantation est interdite et contre lesquelles il est nécessaire de lutter.

Les plantations existantes en dehors de l'emprise au sol* du projet de construction, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées. En cas de remplacement, tout abattage d'arbre* donnera lieu à une compensation sur le terrain à raison de deux arbres d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* par arbre* abattu (dont au moins un arbre de haute tige dans le cas où l'arbre abattu nécessitant compensation est un arbre de haute tige).

Les terrains d'une superficie supérieure à 500 m² devront faire l'objet de plantations à raison de deux arbres* par tranche entamée de 100 m² d'espace libre*.

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

Une surface de 20 m² de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre et/ou une fosse de 12 m³ par arbre.



Les espaces paysagers protégés :

Au sein des espaces paysagers, les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige*, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.

Y sont interdits les affouillements, remblaiements, exhaussements de sol, dépôts de matériaux, assèchement, mises en eau et tout aménagement temporaire ou permanent qui n'aurait pas pour but de préserver la zone.

Au sein des espaces paysagers protégés P2, P3 et P4, les clôtures avec des soubassements sont interdites.

Les coupes et abattages d'arbres* sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Paysager Protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les alignements d'arbres protégés :

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes (cf. titre 5 du présent règlement) adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre équivalent.



2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.8 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

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

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, biosourcés, géosourcés ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire),... et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

En raison des contraintes géotechniques et de la sensibilité de la ressource hydrothermale, la géothermie ne pourra être mise en œuvre qu'en dehors des périmètres de protection de la ressource hydrothermale, et après que des études adaptées aient démontré la faisabilité (notamment vis-à-vis des contraintes géotechniques) et l'absence de conséquences négatives sur l'environnement (notamment la ressource en eau).



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.1 STATIONNEMENT

Principes

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

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

Tout aménagement d'une construction* ou de ses abords ne devra pas réduire le nombre de places de stationnement.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations sur le terrain propre, il peut être fait application des dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Nombre d'emplacements véhicules individuels motorisés

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

Les places commandées ne seront pas comptabilisées.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

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

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



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET LES RESEAUX

Accès et voirie

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

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

Accès

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

Par unité foncière, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnements en sous-sol devront être intégrées à la construction.

Voirie

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

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Eaux usées :

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

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

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la source par restitution au sol et sans rejet vers le réseau d'assainissement doit être systématiquement recherchée, a minima pour les pluies courantes en cas d'impossibilité d'infiltrer la totalité des pluies, pour tous les aménagements, nouvelles constructions et surfaces réaménagés / désimperméabilisées.

Tout projet doit privilégier une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, intégrée au parti d'aménagement, d'architecture et de paysage, tant pour sa collecte et son cheminement que pour son stockage.

L'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public devra être limité au minimum en privilégiant le réseau hydraulique de surface via les aménagements les plus adaptés à la situation et au projet ou encore en ayant recours à des systèmes et solutions de récupération et réutilisation des eaux de pluie.

Toute construction* n'aggraver pas la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales.



3 – STATIONNEMENT, EQUIPEMENTS & RESEAUX

Dans les secteurs concernés par le risque de tassements des sols, du gisement hydrominéral et dans les secteurs d'alluvions compressibles (voir le document graphique complémentaire en annexe du présent règlement), les eaux pluviales seront infiltrées selon les prescriptions techniques détaillées au sein de la note : « *fiche technique des dispositions constructives d'ouvrage de restitution au sol des eaux pluviales* » annexé au présent règlement.

Les canalisations d'eaux pluviales seront amenées jusqu'en limite du domaine privé. Les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans le réseau d'eau pluviale.

Tout permis de construire ou permis d'aménager de plus de 1000 m² de surface totale et toute surface réaménagée doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle et le rejet zéro au minimum pour les pluies dites courantes correspondant à une lame d'eau de 8 mm en 24h.

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

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

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

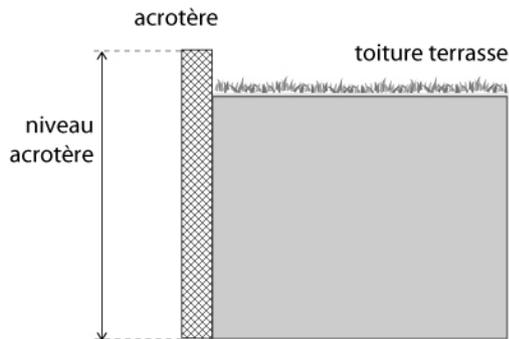


Titre 4. **Lexique**



**ACROTÈRE :**

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

**ALIGNEMENT :**

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

ANNEXES :

Les annexes sont les constructions en dur, distinctes de toute autre construction existante ou projetée (c'est-à-dire ne faisant pas corps avec celle-ci). Il s'agit des constructions de faible dimension (moins de 25 m² d'emprise au sol et moins de 25 m² de surface de plancher et n'excédant pas 4 mètres de hauteur) ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise...).

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

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

ARBRE :

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

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

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



ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

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

BÂTIMENT PRINCIPAL :

La construction qualifiée de bâtiment principal correspond à celle qui accueille une ou plusieurs des cinq destinations des articles R. 151-27 à R. 159 du Code de l'urbanisme. Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de bâtiment principal : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation ou à l'activité, c'est-à-dire les annexes, piscines...

CONSTRUCTION :

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

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

CONSTRUCTION EXISTANTE :

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

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS :

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

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	<p>Inclut :</p> <p>Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</p> <p>Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13).</p> <p>Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations</p>



	hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)



Hébergement hôtelier et touristique	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	<p>Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)</p> <p>Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.</p>
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.



ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du *bâtiment* (mairie, préfecture, etc.) ou une *annexe* (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public.
- Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).
- Bureaux des organismes publics ou privés, délégués d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).
- Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes.
- Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).

Salles d'art et de spectacles

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Salles de concert, théâtres, opéras, etc.



Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET ESPACES VERTS :

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

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

Conformément à l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

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



EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface du terrain. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

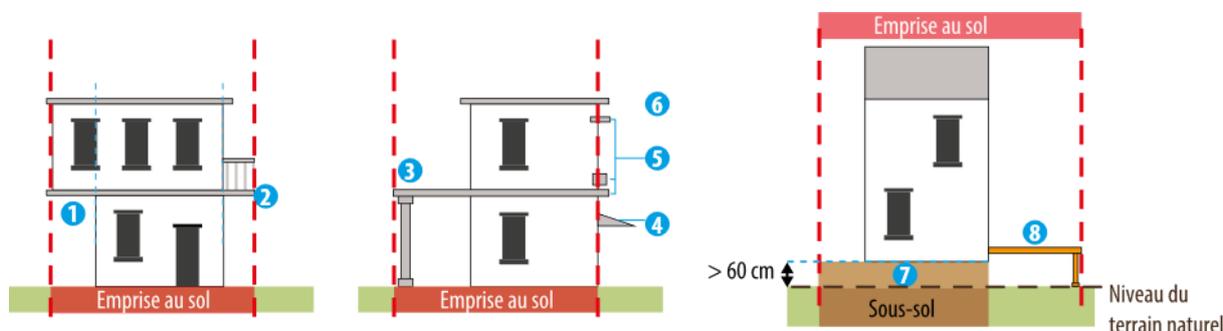
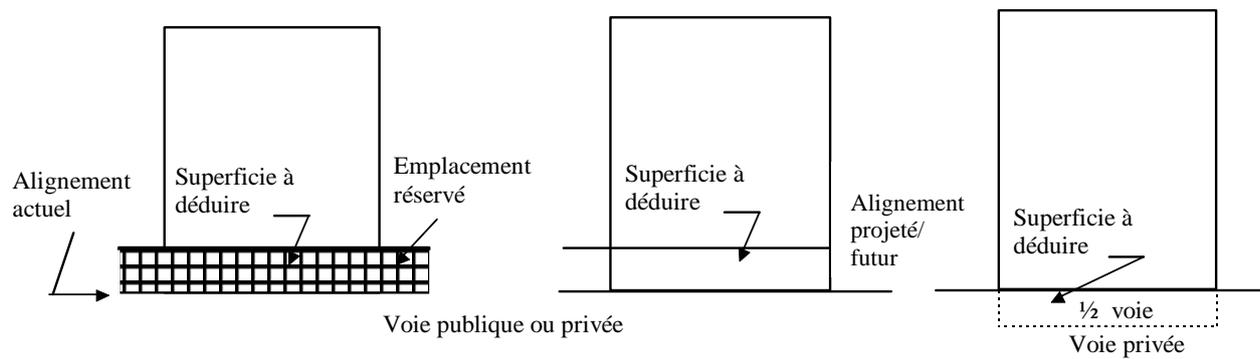
L'emprise au sol totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions annexes) ainsi que des terrasses ou débord de sous-sols en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de clôture présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'emprise au sol.

Les aires de stationnement en sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Si la surface du terrain est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

La surface des emplacements réservés inscrits au titre de l'article L. 151-41 Code de l'Urbanisme est déduite de la surface de terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

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



- 1 Surplomb
- 2 Balcon
- 3 Débord de toiture soutenu
- 4 Marquise
- 5 Elements de modénature
- 6 Débord de toiture non soutenu
- 7 Débord de sous-sol au dessus du terrain
- 8 Terrasse > 60cm

**ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES :**

Voir la liste présentée au titre V du présent règlement.

FACADE :

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

FAITAGE :

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

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

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

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

JOUR DE SOUFFRANCE :

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

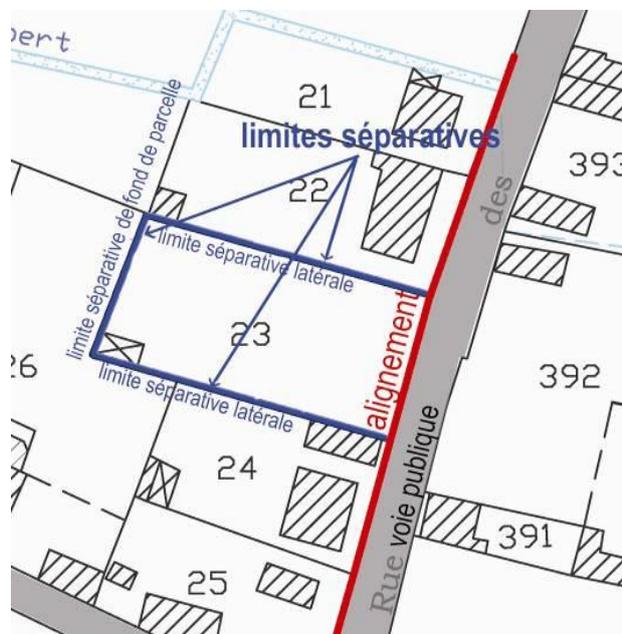


LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE :

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

Elles sont de deux types :

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



MARGE DE REcul :

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

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

MUR AVEUGLE :

Est considéré comme aveugle tout mur :

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

PLEINE TERRE :

Un espace de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes réalisées en matériaux perméables et naturels, par exemple en



pavés à joints enherbés, pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois sont considérées dans le calcul des espaces verts de pleine terre dès lors qu'ils n'excèdent pas une largeur de 1,40 m.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, piscines, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, les rampes d'accès aux sous-sols.

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

SAILLIES :

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

SURELEVATION :

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

SURFACE DE PLANCHER :

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

UNITES FONCIERES :

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

TERRAIN NATUREL :

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

TOITURE TERRASSE VÉGÉTALISÉE :

Une toiture terrasse est considérée comme étant végétalisée à partir d'une épaisseur de substrat minimale de 15 cm.

VOIES :

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

A vertical illustration on the left side of the page depicts a village scene. It features several houses with dark blue roofs and light-colored walls, interspersed with green trees. The style is simple and stylized, with a light blue background at the top of the illustration.

Titre 5 : Liste des essences indigènes



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

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

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

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

- *Acer pseudoplatanus* (érable sycomore)
- *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Salix purpurea* (saule pourpre)
- *Sambucus nigra* (sureau noir)
- *Sambucus nigra* (sureau à grappes)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)



ESSENCES INDIGENES

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



Titre 6: Liste des espèces exotiques envahissantes





La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valable pour l'Île-de-France. A la différence de la liste précédente, il s'agit d'une liste exhaustive des taxons invasifs.

Cette liste a été constituée d'après FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F. Catalogue de la flore vasculaire d'Île-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version simplifiée 1a / avril 2011. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2011. 114 p..

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif	
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies	
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova	Renoué de Bohème		
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia		
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux	Taxons localement invasifs, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies	
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites		
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase		
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse-renoncule		
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule		
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif		
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo		Taxons exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de routes, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées)
<i>Amaranthus hybridus</i> L.	Amarante hybride		
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot		
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster à feuilles lancéolées		
<i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Virginie		
<i>Aster x salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule		
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleia du père David		
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette du Canada		
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra		
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke	Fraisier d'Inde		
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	Vergerette annuelle		
<i>Galega officinalis</i> L.	Sainfoin d'Espagne		
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour		
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs		
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Jonc grêle		



<i>Oenothera biennis</i> L.	Onagre bisannuelle	
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli	Onagre à sépales rouges	
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	
<i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada	
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage glabre	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise	Taxons invasifs émergents dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de Weber & Gut ou cités comme invasives avérées dans un territoire géographiquement proche
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère	
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	
<i>Egeria densa</i> Planch.	Elodée dense	
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié	
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour	
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap	
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie	
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx	
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique	
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise	
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs	



Rhododendron des parcs
Rhododendron ponticum
(Espèce invasive uniquement dans les
sols acides, frais et proche forêts)



Erable negundo
Acer negundo



Cytise faux-ébénier
Laburnum anagyroides Medik



Buddleia du père David
Buddleja davadii Franch



Cerisier tardif – Cerisier d’automne
– Cerisier noir
Prunus serotina



Robiner faux-acacia
Robinia pseudoacaci



Mahonia faux-houx
Berberis aquifolium Pursh



Ailante glanduleux
Ailanthus altissima



Laurier-cerise
Prunus laurocerasus



Titre 7: Dispositions constructives d'ouvrages de restitution au sol des eaux pluviales





FICHE TECHNIQUE DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES D'OUVRAGES DE RESTITUTION AU SOL DES EAUX PLUVIALES

PREAMBULE

Dans le cadre de la révision de son PLU et plus précisément des prescriptions relatives à l'infiltration des eaux pluviales, la Ville d'Enghien-les-Bains a sollicité SAFEGE pour l'établissement de la fiche consignée en annexe du PLU, pour les dispositions constructives de principe des ouvrages de restitution au sol des eaux pluviales sur la commune d'Enghien-les-Bains.

LE PROJET

L'avis porte uniquement sur le volet hydrogéologique des dispositions constructives de principe des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales pour ne pas porter atteinte à la pérennité à la qualité des eaux du gîte hydrothermal d'Enghien-les-Bains dont la protection a été définie à partir de trois zonages de risques (et non sur l'aspect géotechnique comme l'influence sur l'aléa retrait – gonflement des sols argileux ou les aléas mouvements de terrain de type affaissement ou effondrement liés notamment au gypse ou sur les conditions nécessaires pour une infiltration des eaux) : zone 1 à risques forts, zone 2 à risques moyens, zone 3 à risques faibles et HZ (hors zone à risque).

Les enjeux

L'objectif vise à réduire les volumes d'eau pluviale s'écoulant vers l'aval sans nuire à la qualité des eaux souterraines du gîte hydrothermal d'Enghien-les-Bains et ainsi assurer la pérennité qualitative de cette ressource en eau.

La nature des eaux pluviales

Les eaux pluviales destinées à leur restitution au sol concernent les eaux issues des précipitations atmosphériques ayant ruisselé sur des surfaces imperméabilisées, comme : les toitures des édifices et les cours d'immeubles sans stationnement ni circulation de véhicules.

Les eaux ayant ruisselé sur les voiries ou les places de stationnement sont exclues des eaux assimilées comme eaux pluviales destinées à l'infiltration à l'exception des eaux pluviales en provenance de zones de stationnement d'habitats individuels, et dont la surface n'excédera pas 40m².

Typologie des ouvrages d'infiltration autorisés

La fiche technique présentée ci-après concerne les ouvrages ci-après assurant une infiltration superficielle des eaux : les bassins d'infiltration, les noues et les fossés, les tranchées, les combinaisons d'ouvrages : bassin muni de noues ou bassin muni de tranchées.

Quel que soit l'ouvrage, il faut bien sûr en préalable vérifier que les conditions hydrogéologiques nécessaires et suffisantes sont réunies pour mettre en œuvre un ouvrage de restitution au sol des eaux pluviales par infiltration.



Les dispositions constructives de principe définies ci-après ne présage pas de la capacité d'infiltration des terrains en place. Cette vérification de la capacité d'infiltration et l'incidence du projet d'ouvrage(s) (acceptabilité du milieu urbain) doivent être vérifiées par le maître d'ouvrage.

On attire l'attention du maître d'ouvrage sur la nature hétérogène de la première couche de terrain représentée par les remblais principalement sur la zone 1 soit sur le pourtour du Lac d'Enghien-les-Bains. Cette hétérogénéité spatiale du matériau peut donc conduire à une hétérogénéité spatiale de la capacité d'infiltration. Les ouvrages d'infiltration sont donc impérativement à réaliser à l'aplomb des sondages ayant permis de tester la perméabilité des terrains dans les règles de l'art.

Conditions de réalisation

Les ouvrages d'infiltration doivent impérativement être réalisés à l'aplomb des ouvrages ayant permis d'investiguer les terrains pour définir leur perméabilité.

On rappelle ci-après les ordres de grandeur pour lesquelles les perméabilités des terrains sont favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

perméabilité K en m/s	Perméabilité favorable à l'infiltration										Trop peu perméable				
	10^{+1}	1	10^{-1}	10^{-2}	10^{-3}	10^{-4}	10^{-5}	10^{-6}	10^{-7}	10^{-8}	10^{-9}	10^{-10}	10^{-11}		
homogène	Gravier pur			Sable pur		Sable très fin			Silt		Argile				
Granulo- métrie	variée	Gravier gros et moyen	Gravier et sable		Sable et argiles-limons										
Types de formation	Perméables					Semi-perméables					Imperméables				

Il est primordial de protéger les surfaces dédiées à l'infiltration des eaux pluviales vis-à-vis du tassement par les engins de chantier qui tend à générer une forte diminution de la vitesse d'infiltration.

Contrôle

Conformément à la Loi Climat et Résilience publiée le 24 août 2021, pour tous les nouveaux raccordements ou en cas de modification, depuis le 1er janvier 2023, un contrôle de la conformité des nouvelles installations est obligatoire.

Sur le territoire de Plaine Vallée, à partir du 1er mai 2023, les contrôles des branchements ou diagnostics de conformité sont réalisés par les prestataires de Plaine Vallée. Les démarches sont précisées sur le site internet www.agglo-plainevallee.fr.

Afin de prévenir les risques de pollution sur le territoire particulier des zones à risque pour la qualité des eaux du gîte hydrothermal d'Enghien-les-Bains conformément au zonage du PLU, le gestionnaire du réseau public d'assainissement devra s'assurer du bon dimensionnement des installations de



restitution au sol des eaux pluviales en domaine privé, et de leur entretien régulier par le propriétaire ou occupant.

Aussi, en plus du contrôle après exécution, un contrôle entre 6 mois et 1 an est obligatoire. Ce contrôle sera réalisé par Plaine Vallée gratuitement.

L'objectif de ce contrôle est de :

- Identifier, localiser et caractériser les dispositifs constituant l'installation,
- Repérer l'accessibilité, les défauts d'entretien et d'usure éventuels,
- Vérifier le respect des prescriptions techniques réglementaires en vigueur,
- Constater que le fonctionnement de l'installation n'entraîne pas de risques environnementaux et polluants sanitaires ou de nuisances.



FICHE TECHNIQUE

Les ouvrages présentés ci-après doivent impérativement bénéficier d'un nettoyage a minima tous les six mois ou dès que l'infiltration présente des signes de faiblesse (il en va de même pour les ouvrages de prétraitement, dégrillage, décantation amont).

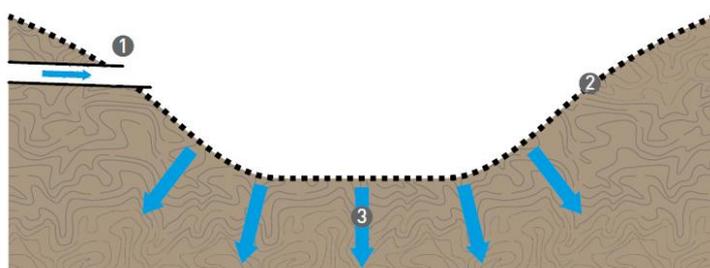
Bassin d'infiltration

Le bassin d'infiltration peut être réalisé sur les zones 1, 2, 3 et HZ.

Cet ouvrage est réalisé en déblai sur les terrains à assainir. Il recueille les eaux pluviales et se vidange en totalité ou en partie par infiltration dans le sol.

Il peut être équipé d'un débit de fuite positionné en partie haute de sorte que la portion des eaux pluviales ne s'infiltrant pas soit rejetée en surface à débit régulé.

Figure 1 : Schéma de principe d'un bassin d'infiltration



La profondeur maximale de ce bassin ne peut excéder 1 mètre.

Bassin sec d'infiltration

- ① Prétraitement, dégrillage, décantation en amont
- ② Géotextile perméable à l'eau
- ③ Infiltration

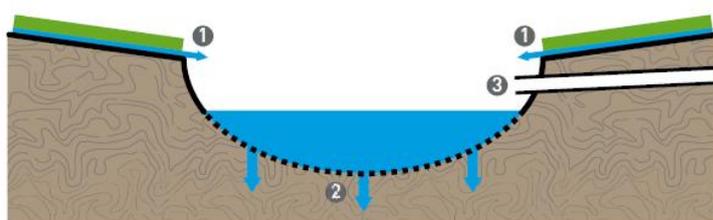
La profondeur maximale de ce bassin ne peut excéder 1 mètre.

Noue d'infiltration

La noue d'infiltration peut être réalisée sur les zones 1, 2, 3 et HZ.

Cette noue d'infiltration est conçue pour retenir les eaux pluviales et les évacuer par infiltration dans le sol en place.

Figure 2 : Schéma de principe d'une noue d'infiltration



Noue d'infiltration

- ① Ruissellement
- ② Infiltration
- ③ Canalisation

La profondeur maximale de cette noue ne peut excéder 1 mètre.

La profondeur maximale d'une noue ne peut excéder 1 mètre.



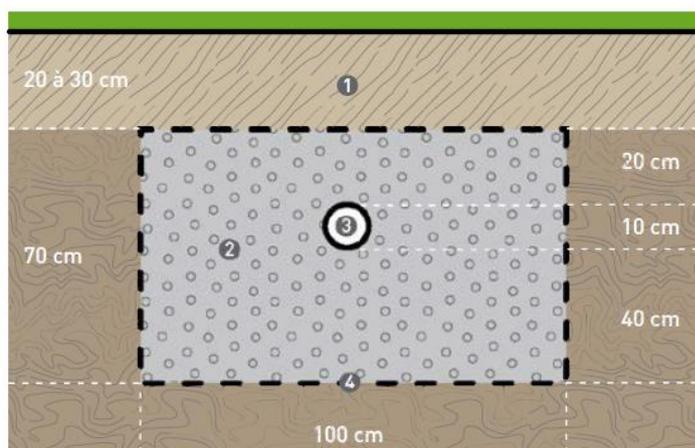
Tranchée d'infiltration

La tranchée d'infiltration peut être réalisée sur les zones 1, 2, 3 et HZ.

La tranchée d'infiltration est un ouvrage souterrain avec pour rôles, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales.

L'entretien de ce type d'ouvrage souterrain étant plus difficile que les dispositifs aériens précédents, il est fortement préconisé de réaliser un prétraitement en amont (filtre et/ou décantation) pour limiter le risque de colmatage.

Figure 3 : Schéma de principe d'une tranchée d'infiltration



Tranchée

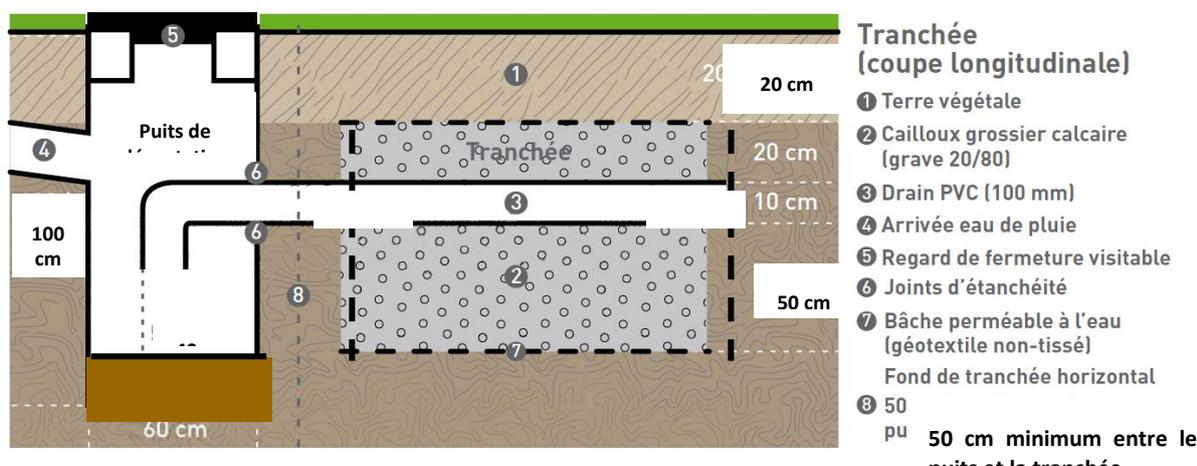
- ① Terre végétale
- ② Cailloux grossier calcaire (grave 20/80)
- ③ Drain PVC (100 mm)
- ④ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
Fond de tranchée horizontal

Pour une meilleure répartition des eaux dans la tranchée, il est préconisé de placer un second drain à la même profondeur que le 1^{er} et à 40 cm du 1^{er} et à la même profondeur.

La profondeur maximale de cette tranchée ne peut excéder 1 mètre et sera réalisée, dans la mesure du possible, à 5 mètres minimum d'une haie plantée ou d'un arbre, et à 3 mètres minimum des limites parcellaires.

La profondeur maximale de la tranchée d'infiltration ne peut excéder 1 mètre.

Figure 4 : Schéma de principe d'une tranchée d'infiltration munie d'un puits de décantation



Tranchée (coupe longitudinale)

- ① Terre végétale
- ② Cailloux grossier calcaire (grave 20/80)
- ③ Drain PVC (100 mm)
- ④ Arrivée eau de pluie
- ⑤ Regard de fermeture visitable
- ⑥ Joints d'étanchéité
- ⑦ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé)
Fond de tranchée horizontal
- ⑧ 50 cm minimum entre le puits et la tranchée

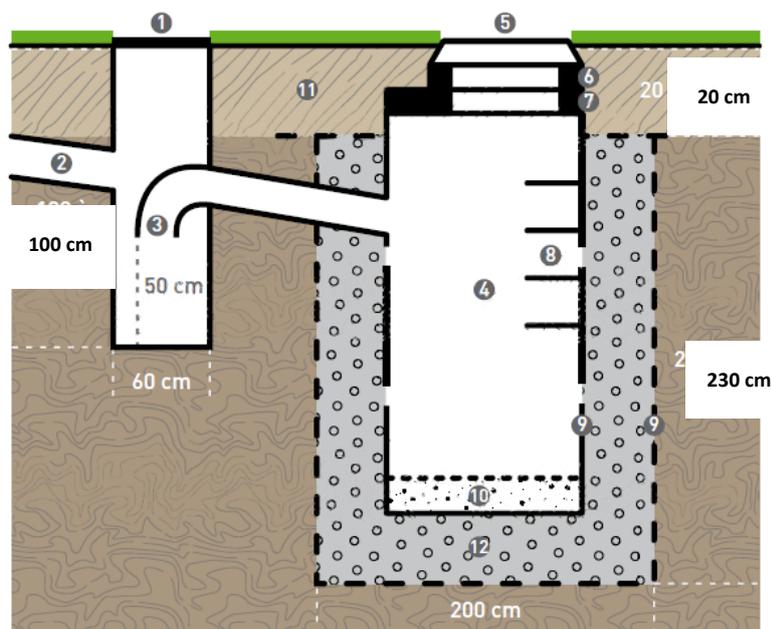


Le puits d'infiltration

Le puits d'infiltration ne peut être réalisé que sur les zones HZ-1, HZ-2, Z3-1, Z3-2.

Le puits d'infiltration est un ouvrage souterrain avec pour rôles, le stockage temporaire et l'évacuation des eaux pluviales par infiltration.

Figure 5 : Schéma de principe d'un puits d'infiltration autorisé UNIQUEMENT sur les zones HZ-1, HZ-2, Z3-1, Z3-2.



Puisard de décantation

Puits d'infiltration

- | | |
|---|---|
| ① Régime de maintenance accessible | ⑧ Réhausse sous cadre (H15 cm) |
| ② Arrivée eau de pluie | ⑨ Bâche perméable à l'eau (géotextile non-tissé) |
| ③ Coude plongeant | ⑩ Couche filtrante (sable de rivière, cailloux grossiers, à remplacer périodiquement) |
| ④ Élément du puits (L100 cm) | ⑪ Terre végétale |
| ⑤ Regard verrouillable
Compatibilité avec zones de passage (piétons,voitures...) | ⑫ Cailloux grossier calcaire (grave 20/80) |
| ⑥ Réausse sous cadre (H15 cm) | |
| ⑦ Dalle réductrice (H15 cm) | |

La profondeur maximale de ce puits ne peut excéder 2,5 mètres mètre et sera réalisée, dans la mesure du possible, à 5 mètres minimum d'une haie plantée ou d'un arbre et à 3 mètres minimum des limites parcellaires.

Les eaux pluviales sont collectées dans une chambre de prétraitement en amont du puits par canalisation(s). Cette chambre assure la décantation partielle des eaux pluviales avant rejet vers le puits d'infiltration. La maintenance de cette chambre doit être effectuée a minima deux fois par an et après de gros orages de manière à retirer les matériaux décantés.

La profondeur maximale du puits d'infiltration ne peut excéder 2,5 mètres.

Combinaison d'ouvrages

Selon l'espace disponible pour l'assainissement des eaux pluviales et les conditions hydrogéologiques rencontrées, plusieurs aménagements peuvent être combinés : les bassins munis de noues ou de tranchées, voire de puits d'infiltration mais UNIQUEMENT sur les zones HZ-1, HZ-2, Z3-1, Z3-2.



En tout état de cause, et quelle que soit la solution de restitution au sol des eaux pluviales choisie et autorisée, la limitation de l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de solutions poreuses (pavés non joints, bétons poreux, graviers, etc...) est à privilégier.

Plan de délimitation des secteurs admis pour l'infiltration des eaux de pluie :

