



Plan Local d'Urbanisme

LES PAVILLONS-SOUS-BOIS

Pièce n° 5.1 : Règlement

PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU 31 JANVIER 2017

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE PAR LE CONSEIL DE TERRITOIRE DU 3 JUILLET 2018

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA	13
CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB	25
CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG	37
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH	49
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI	59
TITRE III : LEXIQUE	67
TITRE IV : LISTE DES ESSENCES INDIGENES	77
TITRE V : LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES	81
TITRE VI : ELEMENTS BÂTIS A PROTEGER	91
TITRE VII : EXEMPLES D'APPLICATION DU COEFFICIENT DE BIOTOPE	93

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L. 151-2 4° et L. 151- 8 à 42.

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune des PAVILLONS-SOUS-BOIS.

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

En application de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté (...)»

Aucune délibération n'ayant été prise après le 1er janvier 2016, les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 restent applicables au présent règlement.

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

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

Article 3 - Division du territoire en zones

1. - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme ;

- les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif au titre de l'article L.151-16 ;
- les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L. 151-41 du code de l'urbanisme.

2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, composée des secteurs UAa, UAb et UAc ;
- la zone UB référée au plan par l'indice UB ;
- la zone UG, référée au plan par l'indice UG, composée d'un secteur UGa ;
- la zone UH référée au plan par l'indice UH ;
- la zone UI référée au plan par l'indice UI ;

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

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

Article 4 - Adaptations mineures

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

Article 5 - Application du règlement aux constructions existantes

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

Constructions détruites 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. 111-15 du code de l'urbanisme.

Article 6 – Rappels des textes réglementaires et législatifs

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU les règles des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R.111-27 conformément aux dispositions de l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme.

Article R111-2

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

Article R111-4

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

Article R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

*Il ne peut être exigé la réalisation de **plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat**. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.*

Article R111-26

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

Article R111-27

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

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

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

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

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

En tout état de cause, tous travaux et aménagements soumis ou non à autorisation doivent respecter les règles d'urbanisme, notamment celles édictées par le PLU.

7.1 Principe général

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

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

Sont soumis à déclaration préalable :

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

Sont soumis à permis de démolir selon l'article R421-28 du Code de l'urbanisme :

- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- les travaux démolissant ou rendant inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par le Plan local d'urbanisme.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à la zone urbaine dense et mixte, quartiers de centralité, qui se décompose en trois secteurs :

- le secteur UAa, se rapportant aux pôles Victor Hugo/Chanzy/La Basoche ;
- le secteur UAb, se rapportant au tissu urbain moins dense, secteurs Victor Hugo/Chanzy et Hôtel de Ville/gare des Pavillons-sous-Bois;
- Le secteur UAc, se rapportant à l'entrée de ville ouest en limite de Bondy, petit pôle de centralité secondaire

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

Dispositions spécifiques aux commerces protégés au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

Le changement de destination et la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée.

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

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

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

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation de plus de 10 logements, à condition de comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Tout aménagement ou extension des constructions protégées à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.

Toute démolition des constructions protégées à condition qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Dispositions spécifiques aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- Les parkings de nature perméable ou végétalisée ;

Dispositions spécifiques aux alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

L'abattage des arbres et leur remplacement ne sont autorisés qu'à condition qu'il s'agisse de raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, annexé en pièce 6.3 du dossier de PLU :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

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

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

La réalisation ou la modification de toute construction édifiée le long de l'avenue Victor Hugo ne devra pas obérer la réalisation du projet de transport en commun TZEN.

Dispositions spécifiques applicables aux itinéraires cyclables repérés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :

Les itinéraires cyclables repérés aux documents graphiques du dossier de P.L.U sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation cycle dominante...) ou à créer. Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions doivent respecter le règlement de service communal de l'assainissement (annexé au dossier du PLU--pièce n°6.1.3) en vigueur.

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter le reflux d'eau du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

a) Eaux claires

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...) il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

b) Eaux usées :

Toute construction* ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales avec deux regards en limite du domaine public.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée (mise en œuvre de solutions alternatives ou système de rétention à la parcelle).

Toutefois lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié aux remontées de nappes répertoriés au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du PLU) :

L'infiltration à la parcelle n'étant pas possible, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement existant.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles répertoriés au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du PLU) :

L'infiltration à la parcelle n'étant pas possible, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement existant.

Les règles suivantes seront appliquées :

1. retenir les pluies courantes :
 - si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les premiers 8 mm de pluie (et plus si possible) seront infiltrés,
 - s'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer alors les premiers 4 mm de pluie sera retenu (stockage / évaporation / évapo-transpiration),
2. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire des Pavillons-Sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 1 L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- A ciel ouvert et faiblement décaissées.
- Esthétiques et paysagères.
- Support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtre à sable plantés par exemple.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un dispositif anti-pollution soit par la phytoremédiation soit par un ouvrage spécifique pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

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.

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

Dans les secteurs UAa et UAc :

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

Dans le secteur UAb :

Les constructions s'implanteront sur le retrait graphique défini sur le document graphique (pièce 5.2).

En l'absence de retrait graphique, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de 6 mètres minimum.

Dans l'ensemble de la zone UA :

A l'angle de deux voies, la construction pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 0,50 mètre pour des motifs architecturaux.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera de 0,5 mètre minimum.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UAa et UAc :

Les constructions s'implanteront sur les deux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique).

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

Dans le secteur UAb :

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

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

Dans l'ensemble de la zone UA :

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 ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 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 à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction existante, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

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

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

- 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 ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70%. Elle peut être de 100% uniquement à rez-de-chaussée pour les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé des constructions, 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.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 23 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+5 + combles) ;
- 20 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou pour les toitures terrasse (R+5) ; pour les toitures terrasses; la hauteur peut être portée à 23 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+5 + étage en retrait).

Dans le secteur de la Basoche, sur le pourtour de la place Roger Salengro, le long de l'avenue Jean Jaurès et le long des allées de la Main Ferme, Pierre Brossolette, Pierre et Marie Curie, Emile Zola, Robillard et Henri Barbusse, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

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

La hauteur des constructions protégées doit rester inchangée.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+2+combles)
- 10 mètres pour les toitures à pente inférieure à 35° ou pour les toitures terrasses (R+2) ; pour les toitures terrasses ; la hauteur peut être portée à 13 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+2 + étage en retrait).

Pour les résidences spécialisées (étudiants, personnes âgées) destinées à l'habitation la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 23 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+5 + combles)

- 20 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+5) ; la hauteur peut être portée à 23 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+5 + étage en retrait).

Dans le secteur UAc

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage pour les toitures à pente comprise entre 35° et 45° (R+1+combles).

Dans l'ensemble de la zone UA :

Lorsque la parcelle adjacente comporte une construction protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, la hauteur maximale de la nouvelle construction ne pourra excéder un niveau supplémentaire par rapport à la hauteur de la construction protégée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement et l'extension sans surélévation des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toitures

Dans les secteurs UAa et UAb :

Les toitures seront à pente ou terrasse.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une cinquième façade.

Les toitures des constructions destinées au commerce à rez-de-chaussée seront obligatoirement des toitures terrasses végétalisées.

Les terrasses non accessibles devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment.

Dans le secteur UAc :

Les toitures seront à pente comprises entre 35° et 45°.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions voisines, les lieux avoisinants.

Les matériaux de construction tels que parpaing ou tous autres matériaux destinés à ne pas être utilisés à nu, ne constituant un parement, devront être recouverts.

Aménagement et extension des constructions existantes

En cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tant dans les volumes, matériaux et couleurs.

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

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

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

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

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excédera pas 1,00 m de la clôture autorisée, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues ou d'aspect crépi, surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical ou horizontal doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois, métal peint ou matériaux dernière génération, en harmonie avec les éléments de clôture. Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3.00 mètres de large. Cette largeur pourra être portée à 3.50 mètres pour les immeubles collectifs. Les portillons d'accès piéton n'excéderont pas 1.00 mètre de largeur.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur maçonné ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune.
- Soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie végétale d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre le passage de la petite faune.

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

3- DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade depuis l'espace public.

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.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

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

Constructions destinées à l'habitation :

En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares :

- Pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum. Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,9 place de stationnement par logement minimum.
- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, il sera créé 1 place de stationnement par logement.

A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares :

- Il sera créé 1 place de stationnement par logement.
- Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, il sera créé 0,5 place de stationnement par logement.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

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

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

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

Constructions destinées aux bureaux :

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

- **En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 1 place de stationnement par tranche 50 m² de surface de plancher.
- **A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 1 place de stationnement maximum par tranche 60 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :

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

Constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 400 m², il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Pour commerces de moins de 500 m², il n'est pas fixé de règle.

Pour commerces de plus de 500 m², il sera prévu une place réservée et aménagée pour le stationnement vélo par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

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

Stationnement vélo :

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.

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

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve est de 0,40.

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de rénovation ou d'extension est de 0,30.

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

La sélection de la palette végétale pour les aménagements extérieurs se fera en fonction des caractéristiques de l'environnement local (pleine terre ou dalle, ombre ou lumière, substrat sec ou humide...). Les espèces rustiques adaptées au milieu urbain seront privilégiées (cf liste titre IV). Les espèces végétales exotiques invasives seront proscrites (cf liste titre V). Les strates de végétation (herbacées, arbustes, arbres) seront diversifiées au maximum.

Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

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

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques (cf. liste au titre IV).

Dispositions spécifiques applicables aux alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

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

ARTICLE UA15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

GESTION DES DECHETS :

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

ARTICLE UA16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à la zone urbaine dense et mixte, située de part et d'autre de l'avenue Aristide Briand:

La zone UB est concernée par 6 OAP, pièce n°4 du présent PLU.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Les constructions destinées à l'habitation en rez-de-chaussée dans les zones de protection du commerce au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, définies sur le plan de zonage du PLU, le long de l'avenue Aristide Briand, à l'exception des logements de gardiennage

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

Dispositions spécifiques aux commerces protégés au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme :

Le changement de destination et la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée, à l'exception des logements de gardiennage.

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

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

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

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation de plus de 10 logements, à condition de comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Tout aménagement ou extension des constructions protégées à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.

Dispositions spécifiques aux alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

L'abattage des arbres et leur remplacement ne sont autorisés qu'à condition qu'il s'agisse de raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Dispositions spécifiques aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- Les parkings de nature perméable et végétalisée ;

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, annexé en pièce 6.3 du dossier de PLU :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

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

Il ne sera autorisé qu'un accès véhicule par unité foncière.

La réalisation ou la modification de toute construction édifiée le long de l'ex-RN3 ne devra pas obérer la réalisation du projet de transport en commun TZEN.

Dispositions spécifiques applicables aux itinéraires cyclables repérés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :

Les itinéraires cyclables repérés aux documents graphiques du dossier de P.L.U sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation cycle dominante...) ou à créer. Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions doivent respecter le règlement de service communal de l'assainissement (annexé au dossier du PLU--pièce n°6.1.3) en vigueur.

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter le reflux d'eau du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

a) Eaux claires

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...) il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

b) Eaux usées :

Toute construction* ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales avec deux regards en limite du domaine public.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée (mise en œuvre de solutions alternatives ou système de rétention à la parcelle).

Toutefois lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié aux remontées de nappes répertoriés au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du PLU) :

L'infiltration à la parcelle n'étant pas possible, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement existant.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles répertoriés au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du PLU) :

L'infiltration à la parcelle n'étant pas possible, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement existant.

Les règles suivantes seront appliquées :

3. retenir les pluies courantes :
4. si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les premiers 8 mm de pluie (et plus si possible) seront infiltrés,
5. s'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer alors les premiers 4 mm de pluie sera retenu (stockage / évaporation / évapo-transpiration),
6. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire des Pavillons-Sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 1 L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- A ciel ouvert et faiblement décaissées.
- Esthétiques et paysagères.
- Support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtre à sable plantés par exemple.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un dispositif anti-pollution soit par la phytoremédiation soit par un ouvrage spécifique pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Le long de l'avenue Aristide Briand

Les constructions s'implanteront sur le retrait graphique défini sur le plan 5.2.

En l'absence de retrait graphique, les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques.

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

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

A l'angle de l'avenue Aristide Briand et des voies perpendiculaires

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou sur le retrait graphique défini sur l'avenue Aristide Briand ou avec un retrait minimum de 0,50 mètre pour des motifs architecturaux.

Le long des autres voies

Les constructions s'implanteront en retrait des voies et emprises publiques avec un minimum de 6 mètres. Ce retrait ne s'applique pas pour les parcelles qui deviendraient inconstructibles du fait de leur configuration. Il sera admis une implantation à l'alignement par rapport à la voie.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible de 25 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la bande constructible se mesure dans une bande de 25 mètres par rapport à l'une et à l'autre des deux voies.

Au-delà de la bande constructible de 25 mètres pourront s'implanter :

- L'extension des constructions existantes,
- Les annexes n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur au faitage ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus, notamment lorsque la construction est implantée à l'alignement ou en retrait inférieur à 4 mètres ;
- Soit dans le prolongement de la construction existante à condition que celle-ci soit implantée en retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement.

Dans le périmètre des OAP, pièce n°4 du PLU :

Les constructions s'implanteront dans les zones d'implantation définies sur les schémas d'aménagement figurant dans les OAP en bordure de l'avenue Aristide Briand.

En dehors des terrains en bordure de l'avenue Aristide Briand, pour des raisons architecturales liées à l'implantation des bâtiments voisins non mutables ou pour l'implantation d'immeubles avec pan coupé, il sera permis de s'aligner dans le prolongement de l'immeuble voisin sur une partie de la façade (maximum 1/3 du linéaire de la façade totale du projet), sans pouvoir s'implanter au-delà d'une bande de 3 m à compter de l'alignement défini dans l'OAP.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront sur au moins l'une des deux limites séparatives latérales aboutissant à l'espace de desserte, voie ou emprise publique.

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou 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 ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 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 à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction existante, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Dans le périmètre des OAP, pièce n°4 du PLU :

Les constructions s'implanteront dans les zones d'implantation définies sur les schémas d'aménagement figurant dans les OAP.

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

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

- 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 ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Il n'est pas fixé de règle

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le périmètre des OAP.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de l'unité foncière. En cas de construction destiné au commerce ou à l'artisanat au rez-de-chaussée, l'emprise au sol peut être portée à 100%.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé des constructions, 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.

Hors périmètre OAP

Le long de l'avenue Aristide Briand

Dans une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de l'alignement graphique quand il existe, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 23 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+5 + combles) ;
- 20 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+5) ; pour les toitures terrasses; la hauteur peut être portée à 23 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+5 + 1 étage en retrait).

Cette hauteur maximale peut être portée à 26 mètres (R+5+2 étages en retrait) pour 15% maximum de la surface de toiture d'un seul tenant (signal architectural).

Au-delà de la bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de l'alignement graphique quand il existe, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 16 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+3) ;
- 13 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+3) ; pour les toitures terrasses; la hauteur peut être portée à 16 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+3 + étage en retrait).

Le long des autres voies

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 16 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+3)
- 13 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+3) ; pour les toitures terrasses; la hauteur peut être portée à 16 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+3 + étage en retrait).

Dans le périmètre des OAP

Le long de l'avenue Aristide Briand

Dans une bande de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de l'alignement graphique quand il existe, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 26 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+6 + toiture)
- 23 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+6) ; pour les toitures terrasses la hauteur peut être portée à 26 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+6 + étage en retrait). Au-delà de la bande de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de l'alignement graphique quand il existe, la hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 16 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+3 + toiture)
- 13 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+3) ; pour les toitures terrasses; la hauteur peut être portée à 16 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+3 + étage en retrait).

Le long des autres voies

Pour les voies perpendiculaire à l'avenue Aristide Briand, dans la bande de 40 m mesurée depuis l'alignement ou l'alignement graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 26 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+6 + toiture)
- 23 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+6) ; pour les toitures terrasses la hauteur peut être portée à 26 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+6 + étage en retrait).

Au-delà de la bande de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de l'alignement graphique sur l'avenue Aristide Briand ainsi que sur toutes les autres voies, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 16 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+3 + toiture)
- 13 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+3) ; pour les toitures terrasses; la hauteur peut être portée à 16 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+3 + étage en retrait).

Dans toute la zone

En limite de la zone UG la hauteur des bâtiments n'excédera 12 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

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

La hauteur des constructions protégées doit rester inchangée.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toitures

Les toitures seront à pente ou terrasse.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une cinquième façade.

Les toitures des constructions destinées au commerce à rez-de-chaussée seront obligatoirement des toitures terrasses végétalisées.

Les terrasses non accessibles devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment.

Façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions voisines, les lieux avoisinants.

Les matériaux de construction tels que parpaing ou tous autres matériaux destinés à ne pas être utilisés à nu, ne constituant un parement, devront être recouverts.

Aménagement et extension des constructions existantes

En cas d'agrandissement, de confortation ou surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tant dans les volumes, matériaux et couleurs.

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

- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

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

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1,00 m de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues ou d'aspect crépi, surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical ou horizontal doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois, métal peint ou matériaux dernière génération, en harmonie avec les éléments de clôture. Un seul portail par unité foncière est autorisé et ne pourra pas excéder 3.00 mètres de large. Cette largeur pourra être portée à 3.50 mètres pour les immeubles collectifs. Les portillons d'accès piéton n'excéderont pas 1.00 mètre de largeur.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur maçonné ;
- Soit par une grille ou un grillage doublé d'une haie végétale d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

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

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine. Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

3- DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade depuis l'espace public.

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.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

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

Constructions destinées à l'habitation :

Il sera créé 1 place de stationnement par logement à l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares.

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

Il sera créé 0,5 place de stationnement par logement à l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

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

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

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

Constructions destinées aux bureaux :

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

- **En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 1 place de stationnement par tranche 50 m² de surface de plancher.
- **A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créée 1 place de stationnement maximum par tranche 60 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :

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

Constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 400 m², il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

À l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, pour les commerces de moins de 500 m², il n'est pas fixé de règle.

À l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, pour les commerces de plus de 500 m², il sera prévu une place réservée et aménagée pour le stationnement vélo par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

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

À l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares, pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve ou de rénovation est de 0,20.

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

La sélection de la palette végétale pour les aménagements extérieurs se fera en fonction des caractéristiques de l'environnement local (pleine terre ou dalle, ombre ou lumière, substrat sec ou humide...). Les espèces rustiques

adaptées au milieu urbain seront privilégiées (cf liste titre IV). Les espèces végétales exotiques invasives seront proscrites (cf liste titre V). Les strates de végétation (herbacées, arbustes, arbres) seront diversifiées au maximum.

Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UB2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques (cf. liste au titre IV).

Pour les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

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

Dans le périmètre des OAP pièce n°4 du PLU :

Le coefficient de biotope minimum fixé est de 0,30.

ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

GESTION DES DECHETS :

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.

Dans le périmètre des OAP pièce n°4 du PLU :

Les constructions nouvelles devront prendre en compte les orientations environnementales définies.

ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

La zone UG correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui couvre une grande part du territoire urbanisé de la commune.

Elle comprend un secteur UGa localisé de part et d'autre de l'avenue Jean Jaurès.

ARTICLE UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'industrie

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat

Les constructions nouvelles destinées au commerce

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

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

Les constructions destinées aux bureaux à condition qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation.

L'aménagement sans extension des constructions destinées à l'artisanat et au commerce 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.

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

Tout aménagement ou extension des constructions protégées à condition de respecter l'identité architecturale de la construction.

Dispositions spécifiques aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher ;
- Les parkings de nature perméable ou végétalisée ;

Dispositions spécifiques aux alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

L'abattage des arbres et leur remplacement ne sont autorisés qu'à condition qu'il s'agisse de raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, annexé en pièce 6.3 du dossier de PLU :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UG3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de salubrité publique.

Il ne sera créé qu'un seul accès par unité foncière.

Accès

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

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.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 12 m² qui, à la date d'approbation du P.L.U, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dispositions spécifiques applicables aux itinéraires cyclables repérés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :

Les itinéraires cyclables repérés aux documents graphiques du dossier de P.L.U sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation cycle dominante...) ou à créer. Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

ARTICLE UG4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions doivent respecter le règlement de service communal de l'assainissement (annexé au dossier du PLU--*pièce n°6.1.3*) en vigueur.

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter le reflux d'eau du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

a) Eaux claires

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...) il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

b) Eaux usées :

Toute construction* ou installation nouvelle doit être raccordée* par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales avec deux regards en limite du domaine public.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée (mise en œuvre de solutions alternatives ou système de rétention à la parcelle).

Toutefois lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié aux remontées de nappes répertoriés au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du PLU) :

L'infiltration à la parcelle n'étant pas possible, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement existant.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles répertoriés au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du PLU) :

L'infiltration à la parcelle n'étant pas possible, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement existant.

Les règles suivantes seront appliquées :

7. retenir les pluies courantes :
8. si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les premiers 8 mm de pluie (et plus si possible) seront infiltrés,
9. s'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer alors les premiers 4 mm de pluie sera retenu (stockage / évaporation / évapo-transpiration),
10. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire des Pavillons-Sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 1 L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- A ciel ouvert et faiblement décaissées.
- Esthétiques et paysagères.
- Support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtre à sable plantés par exemple.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un dispositif anti-pollution soit par la phytoremédiation soit par un ouvrage spécifique pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

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

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

Dans l'ensemble de la zone UG :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes s'implanteront en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées avec un minimum de 6 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UG excepté le secteur UGa :

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande constructible de 20 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

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

Au-delà de la bande constructible de 20 mètres pourront s'implanter :

- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU
- Les annexes n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur au faitage;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Pour la surélévation ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en respectant la règle ci-dessus, notamment quand la construction existante est implantée à l'alignement ;
- soit dans le prolongement de la construction à condition de ne pas réduire la distance minimale existante entre la construction et l'alignement

Terrains situés aux abords du Canal de l'Ourcq

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes s'implanteront en retrait de 6 m minimum de l'alignement des voies et emprise publiques ou privées ouvertes à la circulation.

ARTICLE UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation par rapport aux deux limites latérales aboutissant à l'espace de desserte :

Dans l'ensemble de la zone UG excepté le secteur UGa :

Les constructions pourront s'implanter sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte et obligatoirement en retrait de l'autre limite.

En limite du chemin de halage le long du canal de l'Ourcq :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes s'implanteront en retrait de la limite séparative avec un minimum de 8 mètres.

Dans le secteur UGa :

Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait.

Dans l'ensemble de la zone UG :

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

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- 1 mètre si la façade est aveugle, comporte des jours de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Implantation par rapport aux autres limites séparatives :

Dans l'ensemble de la zone UG excepté le secteur UGa :

Les constructions s'implanteront en retrait des autres limites séparatives.

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 ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Dans le secteur UGa :

Les constructions s'implanteront en 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 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Dans l'ensemble de la zone UG

Les annexes à la construction principale n'excédant pas 12 m² s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative ou en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en respectant la règle ci-dessus ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

Dans le secteur UGa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres maximum.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres en limite séparative de fond de parcelle sur l'avenue Jean Jaurès.

Dans l'ensemble de la zone excepté le secteur UGa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35° (R+1 + combles)
- 7 mètres au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35° ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (R+1) ; pour les toitures terrasses; la hauteur peut être portée à 10 mètres à l'acrotère à condition que le dernier étage soit en retrait d'au moins 1,50 mètre. (R+1 + étage en retrait).

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur des annexes est fixée à 3 mètres maximum.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas la hauteur maximale réglementées ci-dessus :

- soit l'extension respecte la règle ci-dessus ;
- soit l'extension est autorisée avec la même hauteur que la construction existante, à condition que la construction soit implantée en retrait de 6 mètres de l'alignement et que la hauteur de la construction reste inchangée ;

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur des constructions protégées doit rester inchangée.

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

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toitures

Les toitures en pente sont conseillées, toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées si elles participent à l'architecture générale de la construction.

Les toitures terrasses devront être traitées comme une cinquième façade.

Les terrasses non accessibles devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,
- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment.

Les fenêtres de toit devront s'inscrire dans le pan de toiture sans débord.

Façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et de couleur et harmonie avec les constructions voisines, les lieux avoisinants.

Les matériaux de construction tels que parpaing ou tous autres matériaux destinés à ne pas être utilisés à nu, ne constituant un parement, devront être recouverts.

Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU

En cas d'aménagement, et d'extension avec ou sans surélévation, les parties ajoutées devront s'intégrer de façon harmonieuse au bâtiment d'origine tant dans les volumes, matériaux et couleurs. Elles pourront également contribuer à la mise en valeur d'un bâtiment médiocre.

Les extensions d'architecture contemporaine économes en énergie devront contribuer à la mise en valeur de la construction d'origine.

2 - AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

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

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1,00 m de la clôture autorisée, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés, d'aspect pierres vues, ou d'aspect crépi, surmonté d'une grille métallique ou de matériaux de dernière génération de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical ou horizontal doublé de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront d'aspect bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. Un seul portail par unité foncière est autorisé ; la largeur maximale du portail n'excèdera pas 3 m.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur d'aspect pierre apparente ou enduit ; des passages en pied de murs seront prévus (tous les 20 m) pour permettre la circulation de la petite faune.
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage. Le grillage sera surélevé d'une quinzaine de centimètres par rapport au sol pour permettre le passage de la petite faune.

Dispositions spécifiques applicables aux clôtures protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les clôtures devront être préservées ou restituées dans leur état d'origine. La création d'ouvertures et de portails pourra être autorisée sous réserve de respecter l'identité architecturale d'origine. Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

3- DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

Les coffrets des volets roulants devront être situés à l'intérieur de la construction, non visible sur la façade depuis l'espace public.

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.

ARTICLE UG12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation :

- **En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares**, pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum. Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,9 place de stationnement par logement minimum, dont une au moins dans un local fermé.
- **A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 1 place de stationnement par logement dans un local fermé.

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

- **En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 1 place de stationnement par logement.
- **A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 0,5 place de stationnement par logement.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

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

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

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

Constructions destinées aux bureaux :

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

- **En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 1 place de stationnement par tranche 50 m² de surface de plancher.
- **A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créée 1 place de stationnement maximum par tranche 60 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo dans l'ensemble de la zone :

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

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

Stationnement vélo :

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.

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

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve est de 0,50 avec au minimum 20 % de pleine terre.

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de rénovation ou d'extension est de 0,40 avec au minimum 20 % de pleine terre.

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

La marge de recul de l'alignement prévue à l'article UG6 sera obligatoirement végétalisée et non imperméabilisée sur au moins 50% de sa surface.

La sélection de la palette végétale pour les aménagements extérieurs se fera en fonction des caractéristiques de l'environnement local (pleine terre ou dalle, ombre ou lumière, substrat sec ou humide...). Les espèces rustiques adaptées au milieu urbain seront privilégiées (cf liste titre IV). Les espèces végétales exotiques invasives seront proscrites (cf liste titre V). Les strates de végétation (herbacées, arbustes, arbres) seront diversifiées au maximum.

Dispositions spécifiques aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

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

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

Dispositions spécifiques aux alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

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

ARTICLE UG15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

GESTION DES DECHETS :

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

ARTICLE UG16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UH

La zone UH correspond à l'îlot canal et aux secteurs de renouvellement urbain adjacents au nord et au sud du canal de l'Ourcq.

ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées à l'industrie

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Les installations classées soumises à autorisation et à enregistrement

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

ARTICLE UH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation de plus de 10 logements, à condition de comporter 30% minimum de logements locatifs sociaux.

Dispositions spécifiques aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

Sont uniquement autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, annexé en pièce 6.3 du dossier de PLU :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UH3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

En fonction de l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements, les accès des terrains doivent permettre d'assurer la sécurité des usagers de la voie.

Voirie

La création de voies, ouvertes ou non à la circulation générale, doit présenter des caractéristiques minimales permettant 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 voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- disposer d'un espace matérialisé pour la circulation des piétons,
- comprendre un dispositif de récupération des eaux de pluies de la voie, distinctes des eaux usées,
- comprendre un dispositif de récupération des hydrocarbures

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation générale, mais ouvertes à la circulation automobile, devront présenter les caractéristiques suivantes :

- présenter une chaussée de 3,50 m de large minimum,
- disposer d'un espace matérialisé pour la circulation des piétons,
- comprendre un dispositif de récupération des eaux de pluies de la voie, distinctes des eaux usées,
- comprendre un dispositif de récupération des hydrocarbures

Dispositions spécifiques applicables aux itinéraires cyclables repérés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :

Les itinéraires cyclables repérés aux documents graphiques du dossier de P.L.U sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales (perméabilité, vocation cycle dominante...) ou à créer. Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

ARTICLE UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions doivent respecter le règlement de service communal de l'assainissement (annexé au dossier du PLU--*pièce n°6.1.3*) en vigueur.

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

- Éviter le reflux d'eau du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

a) Eaux claires

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...) il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

b) Eaux usées :

Toute construction* ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales avec deux regards en limite du domaine public.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée (mise en œuvre de solutions alternatives ou système de rétention à la parcelle).

Toutefois lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié aux remontées de nappes répertoriés au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du PLU) :

L'infiltration à la parcelle n'étant pas possible, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement existant.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles répertoriés au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du PLU) :

L'infiltration à la parcelle n'étant pas possible, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement existant.

Les règles suivantes seront appliquées :

11. retenir les pluies courantes :
12. si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les premiers 8 mm de pluie (et plus si possible) seront infiltrés,
13. s'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer alors les premiers 4 mm de pluie sera retenu (stockage / évaporation / évapo-transpiration),
14. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire des Pavillons-Sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 1 L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- A ciel ouvert et faiblement décaissées.
- Esthétiques et paysagères.
- Support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtre à sable plantés par exemple.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un dispositif anti-pollution soit par la phytoremédiation soit par un ouvrage spécifique pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

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

ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Terrains situés au nord du canal de l'Ourcq:

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement. Une implantation de la construction en limite est ponctuellement autorisée sous réserve de ne concerner que 20% du linéaire de la parcelle.

Les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 18 mètres par rapport à la limite avec une emprise publique existante ou à créer.

Par rapport aux voies ouvertures à la circulation automobile :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

Elles doivent être implantées dans une bande de 20 mètres mesurées depuis les voies existantes ou à créer.

Par rapport aux voies non ouvertures à la circulation automobile :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement. Une implantation de la construction dans la bande de 3 mètres par rapport à la limite des voies existantes ou à créer est ponctuellement autorisée sous réserve de ne concerner que 20% du linéaire de la parcelle.

Elles doivent être implantées dans une bande de 18 mètres mesurées depuis les voies existantes ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Terrains situés au sud du canal de l'Ourcq :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***Terrains situés au nord du canal de l'Ourcq:***

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Terrains situés au sud du canal de l'Ourcq :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative du chemin de halage avec un recul minimum de 8 mètres.

Les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives.

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 ;
- au tiers de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 2,5 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Dans toute la zone UH

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit en limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

- 8 mètres minimum si les deux constructions comportent des ouvertures ;
- 6 mètres minimum si l'une des constructions comportent des façades aveugles ;

Il n'est pas fixé de règle lorsque les deux constructions ont des murs aveugles.

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

ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 50% de la superficie de l'unité foncière.

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

ARTICLE UH10 - 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.

Terrains situés au nord du canal de l'Ourcq :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres avec $H=L+4$. L étant la largeur de la voie, ouverte ou non à la circulation automobile, par rapport à la limite de laquelle la construction est implantée.

Cette hauteur est fixée à 15 mètres maximum le long de la voie bordant le canal de l'Ourcq.

Lorsqu'une construction se situe à l'angle de deux voies, la hauteur maximale est définie par rapport à la voie la plus large dans une bande de 20 m.

En limite avec une emprise publique, la hauteur maximale H des constructions est fixée à 18 m.

Terrains situés au sud du canal de l'Ourcq :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, R+2+ combles pour les toitures à pente ou R+2+ étage en retrait minimum de 1 mètre pour les toitures terrasses.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

Toitures

Les toitures-terrasses devront être traitées comme une cinquième façade.

Les terrasses non accessibles devront être végétalisées à l'exclusion :

- des parties de toitures destinées à la production d'énergies renouvelables,

- des parties de toitures recevant des installations techniques, ces dernières devant être impérativement masquées et intégrées au dessin général du bâtiment.

Façades

Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et de couleur en harmonie avec les constructions voisines, les lieux avoisinants.

Les matériaux de construction tels que parpaing ou tous autres matériaux destinés à ne pas être utilisés à nu, ne constituant un parement, devront être recouverts.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les clôtures seront traitées avec le plus grand soin. La hauteur n'excédera pas 2 mètres.

Il sera privilégié un traitement végétal.

3- DISPOSITIONS DIVERSES

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

Les 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.

ARTICLE UH12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

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

Constructions destinées à l'habitation :

- **En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares**, pour toute construction d'un seul logement, il sera créé 2 places de stationnement minimum. Pour les constructions composées de plus d'un logement, il sera créé 1,9 place de stationnement par logement minimum.
- **A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 1 place de stationnement maximum par logement.

Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires :

- **En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 1 place de stationnement par logement maximum.
- **A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 0,5 place de stationnement par logement maximum.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'habitation :

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

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

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

Constructions destinées aux bureaux :

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

- **En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 1 place de stationnement par tranche 50 m² de surface de plancher.
- **A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 1 place de stationnement maximum par tranche 60 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :

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

Constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 400 m², il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Pour commerces de moins de 500 m², il n'est pas fixé de règle.

Pour commerces de plus de 500 m², il sera prévu une place réservée et aménagée pour le stationnement vélo par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

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

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.

ARTICLE UH13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve ou de rénovation est de 0,40.

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

La sélection de la palette végétale pour les aménagements extérieurs se fera en fonction des caractéristiques de l'environnement local (pleine terre ou dalle, ombre ou lumière, substrat sec ou humide...). Les espèces rustiques adaptées au milieu urbain seront privilégiées (cf liste titre IV). Les espèces végétales exotiques invasives seront proscrites (cf liste titre V). Les strates de végétation (herbacées, arbustes, arbres) seront diversifiées au maximum.

Dispositions spécifiques applicables aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

En dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UH2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques (cf. liste au titre IV).

Dispositions spécifiques aux alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

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

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

ARTICLE UH15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

GESTION DES DECHETS :

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

ARTICLE UH16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

La zone UI correspond à la zone d'activité de la Poudrette.

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Les installations classées soumises à autorisation

Les dépôts de toute nature

Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs

Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs

Les habitations légères de loisirs

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

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

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

Dispositions spécifiques aux alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

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

Dispositions spécifiques aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 13 mars 2000, annexé en pièce 6.3 du dossier de PLU :

Toute construction destinée à l'habitation ou nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UI3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

ASSAINISSEMENT

Toutes les constructions doivent respecter le règlement de service communal de l'assainissement (annexé au dossier du PLU--*pièce n°6.1.3*) en vigueur.

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

- Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux conformément au Règlement Sanitaire Départemental.
- Eviter le reflux d'eau du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols et constructions situées en contrebas de la voie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

a) Eaux claires

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du terrain naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...) il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

b) Eaux usées :

Toute construction* ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales avec deux regards en limite du domaine public.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée (mise en œuvre de solutions alternatives ou système de rétention à la parcelle).

Toutefois lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Dans les secteurs concernés par un risque d'inondation lié aux remontées de nappes répertoriés au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du PLU) :

L'infiltration à la parcelle n'étant pas possible, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement existant.

Dans les secteurs concernés par un risque de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles répertoriés au document graphique complémentaire (pièce 5.2.4 du PLU) :

L'infiltration à la parcelle n'étant pas possible, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau d'assainissement existant.

Les règles suivantes seront appliquées :

15. retenir les pluies courantes :
16. si le sol a une bonne capacité d'infiltration, les premiers 8 mm de pluie (et plus si possible) seront infiltrés,
17. s'il n'est pas ou peu possible d'infiltrer alors les premiers 4 mm de pluie sera retenu (stockage / évaporation / évapo-transpiration),
18. Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter, à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire des Pavillons-Sous-Bois le débit de rejet autorisé est alors de 1 L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle en favorisant la végétation, l'utilisation de revêtements poreux, pavés non joints etc...

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- A ciel ouvert et faiblement décaissées.
- Esthétiques et paysagères.
- Support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels).

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtre à sable plantés par exemple.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un dispositif anti-pollution soit par la phytoremédiation soit par un ouvrage spécifique pour les évacuations des eaux pluviales avant le rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

DESSERTE TÉLÉPHONIQUE, ÉLECTRIQUE, TÉLÉDISTRIBUTION ET GAZ

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

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

Les constructions s'implanteront en retrait des voies et emprises publiques.

La marge de recul sera au moins égale à 6 mètres.

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implanteront soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 0,5 mètre.

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implanteront en limites séparatives ou en retrait. Le long des zones UG et UH, le retrait est obligatoire.

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

- 3 mètres minimum,
- 8 mètres en limite des zones UG et UH,
- 1 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative.

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

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

- 5 mètres si la façade d'une des constructions comporte des ouvertures ;
- 3 mètres si les façades comportent des murs aveugles.

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

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

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

ARTICLE UI10 - 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.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions dont l'activité nécessite une hauteur supérieure pour des raisons techniques
- à l'aménagement et l'extension des constructions existantes dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur de la construction reste inchangée ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le plus grand soin sera apporté au traitement paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière sera portée sur la qualité visible depuis l'espace public. Il devra constituer le prolongement naturel des espaces publics.

Clôtures

Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec le voisinage immédiat. Le traitement de l'accès et des clôtures doivent figurer sur les plans de permis de construire.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées de haies vives épaisses d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées de grillage à mailles rigides vert, dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres.

b. En limite séparative :

Les clôtures installées en limites séparatives peuvent avoir une hauteur de 2,00 mètres maximum. Elles doivent être constituées :

- soit par un mur maçonné,
- soit par un barreaudage soit par un grillage à mailles rigides doublé ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les clôtures en limites séparatives situées sur les parcelles en limite avec la zone UG devront obligatoirement être doublées de haies vives.

3- DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

ARTICLE UI12 – STATIONNEMENT

1- PRINCIPES :

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

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

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations, conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

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

Constructions destinées aux bureaux :

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

- **En dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créé 1 place de stationnement par tranche 50 m² de surface de plancher.
- **A l'intérieur des périmètres de 500 mètres autour des gares**, il sera créée 1 place de stationnement maximum par tranche 60 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo des constructions destinées aux bureaux :

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

Constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 400 m², il n'est pas fixé de règle.

Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m², il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Stationnement vélo des constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Pour commerces de moins de 500 m², il n'est pas fixé de règle.

Pour commerces de plus de 500 m², il sera prévu une place réservée et aménagée pour le stationnement vélo par tranche de 10 employés dans un local clos, couvert et situé en rez-de-chaussée. Le local devra être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, ou ouvrir directement sur le hall et avec une rampe de pente maximale de 12 %. L'usage de ce local devra être strictement limité aux vélos.

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

Pour les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, il sera exigé :

- Pour les écoles primaires, 1 place pour huit à douze élèves.
- Pour les collèges et lycées, 1 place pour trois à cinq élèves.
- Pour les universités et autres, 1 place pour trois à cinq étudiants.

Il n'est pas fixé de règle pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins et fonctionnement des constructions.

ARTICLE UI13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Le coefficient de biotope minimum fixé pour chaque opération de construction neuve ou de rénovation est de 0,20.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnements ou par des aires de jeux et de loisirs seront plantés à raison d'un arbre minimum, par tranche entamée de 100 m² de la superficie de ces espaces.

La marge de recul définie à l'article UI6 devra être paysagée et planté à raison d'un arbre de haute tige tous les 8m sur une largeur minimum de 3 m le long de l'espace public.

La sélection de la palette végétale pour les aménagements extérieurs se fera en fonction des caractéristiques de l'environnement local (pleine terre ou dalle, ombre ou lumière, substrat sec ou humide...). Les espèces rustiques adaptées au milieu urbain seront privilégiées (cf liste titre IV). Les espèces végétales exotiques invasives seront prosrites (cf liste titre V). Les strates de végétation (herbacées, arbustes, arbres) seront diversifiées au maximum.

Dispositions spécifiques aux alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques :

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

Dispositions diverses :

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'activité ne devront pas être visibles depuis l'espace public et un aménagement devra être prévu pour les dissimuler (talus, écran vert ...).

ARTICLE UI15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles seront, de conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.

Les constructions nouvelles favoriseront systématiquement le recours à des énergies renouvelables et/ou le raccordement à un réseau de chaleur.

Les constructions nouvelles auront recours à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques : choix d'équipements performants pour la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...

GESTION DES DECHETS :

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.

GESTION DES DECHETS :

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

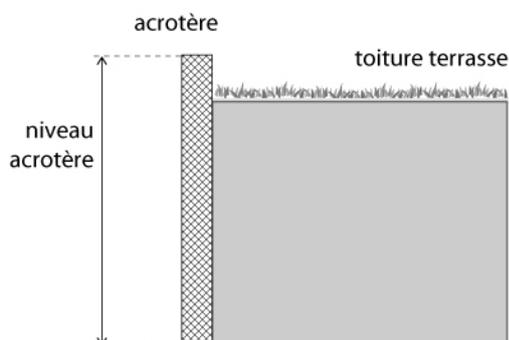
ARTICLE UI16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

TITRE III : 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 :

L'annexe est une construction en dur, distincte de toute autre construction existante ou projetée (c'est-à-dire ne faisant pas corps avec celle-ci). Il s'agit de construction de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage ou box...).

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.

BANDE CONSTRUCTIBLE :

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

BÂTIMENT PRINCIPAL :

La construction qualifiée de bâtiment principal correspond à celle qui accueille une ou plusieurs des cinq destinations et sous-destinations des articles R. 151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme

BBIO :

Le Bbio ou Besoin Bioclimatique caractérise le besoin en énergie des composantes liées à la conception du bâti (chauffage, refroidissement et éclairage). Il est sans unité.

BBIO MAX :

Le Bbiomax est la valeur maximale à ne pas dépasser par le projet (valeur variable en fonction du projet).

CEP :

Consommation conventionnelle d'énergie primaire (exprimée en kWh/m² par an) du projet de construction, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs).

CEP MAX :

Consommation conventionnelle d'énergie primaire maximale à ne pas dépasser par le projet (valeur variable en fonction du projet).

COEFFICIENT DE BIOTOPE :

Le coefficient de biotope est alors le rapport entre la somme des surfaces pondérées et la surface totale de l'unité foncière.

Modalités de calcul du coefficient de biotope :

Les espaces végétalisés sont comptabilisés par l'application d'un coefficient pondérateur, selon les modalités suivantes :

Description de la surface	Coefficient pondérateur
Les espaces verts de pleine terre (continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune)	1
Les espaces verts sur dalle avec une connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation verticale avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, mais avec une continuité horizontale avec des espaces de pleine terre)	0,8
Les espaces verts sur dalle sans connexion latérale avec de la pleine terre (espaces verts sans relation avec la pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm, par exemple bacs ou jardinières closes)	0,6
Les surfaces semi-ouvertes (revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation, par exemple dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	0,4
Les toitures végétalisées intensives (substrat épais, avec une plantation diversifiée d'au moins deux strates)	0,7
Les toitures végétales extensives (substrat peu épais, avec une plantation peu diversifiée, par exemple de Sedum)	0,4
Le verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m (végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m)	0,4

CONSTRUCTION :

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

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

CONSTRUCTION EXISTANTE :

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

DESTINATIONS DES LOCAUX :

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

Construction destinée à l'habitation

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

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

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

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

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

Construction destinée aux bureaux

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

Construction destinée au commerce

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

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

Construction destinée à l'artisanat

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

Construction destinée à l'industrie

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

Construction destinée à la fonction d'entrepôt

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

Construction destinée à l'exploitation agricole et/ou forestière

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

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) ;
- les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...), les cabinets médicaux et les laboratoires d'analyse médicale, les établissements d'action sociale ; les résidences sociales ; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ;
- les parcs d'exposition ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL 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 dans le cadre d'un permis de construire à titre précaire.

Conformément à l'article L152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

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

EMPRISE AU SOL :

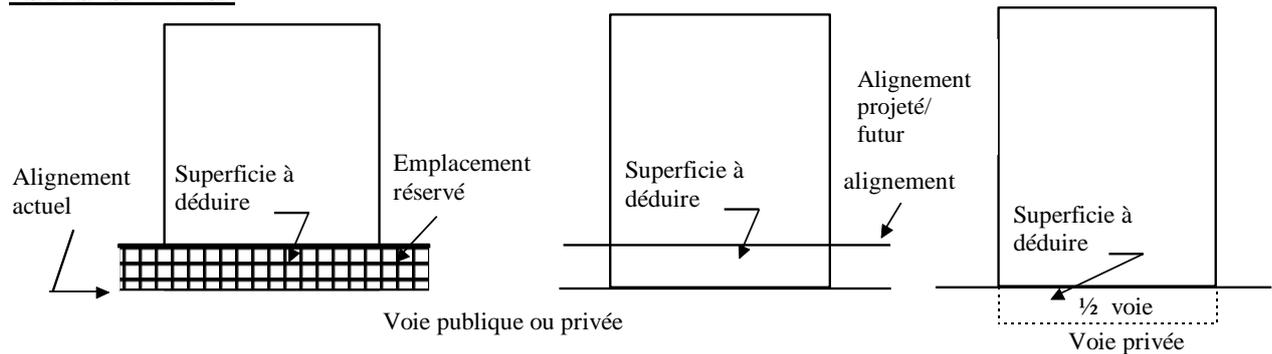
L'emprise au sol (article R.420-1 du code de l'urbanisme) est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

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

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

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

ESPACES LIBRES :



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

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

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES :

Conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

ESSENCES INDIGÈNES ADAPTÉES AUX CONDITIONS BIOCLIMATIQUES :

Voir la liste présentée au titre VI du présent règlement.

EXTENSION :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FACADE :

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS :

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

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

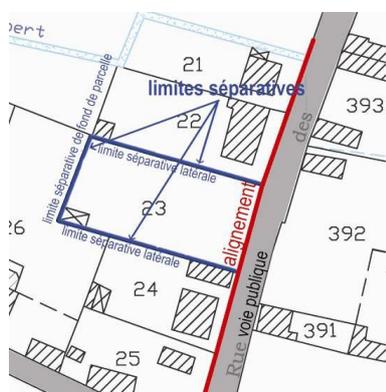
Il s'agit de la hauteur maximale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes 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, incommode 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 SOUFRACTANCE :

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

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE :

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

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent

avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.

- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

MARGE DE REcul :

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

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

MUR AVEUGLE :

Est considéré comme aveugle tout mur :

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

PATRIMOINE BATI REMARQUABLE :

Les documents graphiques du règlement identifient les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers, clôture), espaces publics, monuments, sites et secteurs que le PLU protège, met en valeur ou requalifie en application de L151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le titre VII du présent règlement recense les protections patrimoniales du PLU et précise leur localisation.

PLEINE TERRE :

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

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

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.111-22 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.

VOIES :

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

TITRE IV : LISTE DES ESSENCES INDIGENES

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

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

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

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

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

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



Acer campestre



Calluna Vulgaris



Daphne laureola



euonymus Europaeus



Fagus sylvatica



Humulus lupulus



ilex aquifolium



Juniperus communis



laurus nobilis



Ligustrum vulgare



Lonicera xylosteum



Populus tremula



Populus tremula1



Prunus avium



Prunus avium2



Prunus cerasus



Prunus spinosa



Rhamnus catharticus



Rhamnus catharticus1



Ribes nigrum



Ribes nigrum2



Ribes rubrum



Ribes-uva-crispa-total



Rosa arvensis



Rosa arvensis2



Rosa canina



Rosa agrestis



rosa-rubiginosa



Rubus fruticosus (sens large)



Rubus idaeus



Salix viminalis



Sambucus nigra



Sambucus nigra1



sambucus nigra2



Viburnum-opulus

TITRE V : LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

« Le terme « invasive » s'applique aux taxons exotiques qui, par leur prolifération dans les milieux naturels ou semi-naturels entraînent des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes où ils se sont établis. Des problèmes d'ordre économique (gêne pour la navigation, la pêche, les loisirs, les cultures) mais aussi d'ordre sanitaire (toxicité, réactions allergiques...) sont fréquemment pris en considération et s'ajoutent aux nuisances écologiques. ».

Cette liste a été fortement inspirée des travaux de Serge Muller (2004) et de Lavergne (CBN mascalrin), puis ajustée à la région Ile-de-France et complétée.

Plusieurs catégories ont été distinguées :

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

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

Référence utilisée :

FILOCHE S., RAMBAUD M., BEYLOT A., HENDOUX F. *Catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France (rareté, protections, menaces et statuts)*. Version mai 2016. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2016.

Taxon (Taxref 7)	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2016	Catégorie Invasives
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo	Nat. (S.)	AR	3
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore	Nat. (E.)	CCC	3
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	Nat. (E.)	AC	4
<i>Amaranthus albus</i> L., 1759	Amarante blanche	Nat. (S.)	R	1
<i>Amaranthus blitoides</i> S.Watson, 1877	Amarante fausse-blette	Nat. (S.)	RR	1
<i>Amaranthus deflexus</i> L., 1771	Amarante couchée	Nat. (S.)	AR	1
<i>Amaranthus hybridus</i> Gr.	Amarante hybride (Groupe)	Nat. (E.)	CC	3
<i>Amaranthus hybridus</i> L., 1753	Amarante hybride	Nat. (E.)	CC	3
<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	Amarante hybride	Nat. (S.)	?	3
<i>Amaranthus retroflexus</i> L., 1753	Amarante réfléchie	Nat. (E.)	AC	1
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Nat. (S.)	RR	2
<i>Anisantha madritensis</i> (L.) Nevski, 1934	Brome de Madrid	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Anisantha rigida</i> (Roth) Hyl., 1945	Brome raide	Nat. (S.)	?	1
<i>Armoracia rusticana</i> G.Gaertn., B.Mey. & Scherb., 1800	Raifort	Nat. (S.)	RR	1
<i>Artemisia absinthium</i> L., 1753	Absinthe	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Artemisia annua</i> L., 1753	Armoise annuelle	Nat. (S.)	R	1
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot	Nat. (S.)	R	3
<i>Arum italicum</i> Mill., 1768	Arum d'Italie	Nat. (E.)	AC	1
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère	Nat. (S.)	RR	2
<i>Barbarea intermedia</i> Boreau, 1840	Barbarée intermédiaire	Nat. (S.)	?	1
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC., 1821	Alysson blanc	Nat. (S.)	R	1
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs	Nat. (S.)	AR	1
<i>Blitum bonus-henricus</i> (L.) C.A.Mey., 1829	Chénopode du bon Henri	Nat. (S.)	?	1
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon	Acc.	.	2
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub, 1973	Brome sans-arêtes	Nat. (S.)	AR	1

Taxon (Taxref 7)	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2016	Catégorie invasives
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David	Nat. (E.)	C	3
<i>Bunias orientalis</i> L., 1753	Bunias d'Orient	Nat. (S.)	RR	1
<i>Carex divisa</i> Huds., 1762	Laïche divisée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Centaurea stoebe</i> L., 1753	Centaurée du Rhin	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L., 1753	Chénopode fausse-ambrosie	Nat. (S.)	RR	1
<i>Chimaphila umbellata</i> (L.) W.P.C.Barton, 1817	Pyrole en ombelle	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Colutea arborescens</i> L., 1753	Baguenaudier	Nat. (S.)	R	1
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	Acc.	.	2
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine commune	Nat. (E.)	AC	1
<i>Dianthus caryophyllus</i> L., 1753	Oeillet giroflée	Subsp.	.	1
<i>Doronicum plantagineum</i> L., 1753	Doronic à feuilles de plantain	Nat. (S.)	RR	1
<i>Dysphania botrys</i> (L.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode botryde	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Dysphania pumilio</i> (R.Br.) Mosyakin & Clemants, 2002	Chénopode couché	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada	Nat. (S.)	R	1
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	Nat. (S.)	RR	4
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié	Nat. (S.)	AR	3
<i>Eragrostis minor</i> Host, 1809	Eragrostis faux-pâturin	Nat. (E.)	C	1
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle	Nat. (E.)	C	3
<i>Erigeron bonariensis</i> L., 1753	Vergerette de Buenos Aires	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Erigeron canadensis</i> L., 1753	Vergerette du Canada	Nat. (E.)	CCC	3
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra	Nat. (E.)	C	3
<i>Erodium moschatum</i> (L.) L'Hér., 1789	Bec-de-grue musqué	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Euphorbia lathyris</i> L., 1753	Euphorbe des jardins	Nat. (E.)	C	1
<i>Euphorbia maculata</i> L., 1753	Euphorbe à feuilles tachées	Nat. (S.)	R	1

Taxon (Taxref 7)	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2016	Catégorie invasives
<i>Foeniculum vulgare</i> Mill., 1768	Fenouil commun	Nat. (S.)	AR	1
<i>Foeniculum vulgare</i> subsp. <i>vulgare</i>	Fenouil commun	Nat. (S.)	?	1
<i>Foeniculum vulgare</i> var. <i>vulgare</i>	Fenouil commun	Nat. (S.)	?	1
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	Nat. (E.)	AC	4
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav., 1795	Galinsoga à petites fleurs	Nat. (S.)	R	1
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav., 1798	Galinsoga cilié	Nat. (E.)	AC	1
<i>Goodyera repens</i> (L.) R.Br., 1813	Goodyère rampante	Nat. (S.)	RR	1
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour	Nat. (S.)	RR	3
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	Nat. (S.)	RR	4
<i>Hirschfeldia incana</i> (L.) Lagr.-Foss., 1847	Hirschfeldie grisâtre	Nat. (S.)	R	1
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Hyssopus officinalis</i> L., 1753	Hysope	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour	Nat. (S.)	RR	2
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	Nat. (S.)	RR	2
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	Nat. (S.)	RR	3
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs	Nat. (S.)	R	3
<i>Inula helenium</i> L., 1753	Inule grande aunée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Isatis tinctoria</i> L., 1753	Pastel des teinturiers	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Juglans regia</i> L., 1753	Noyer commun	Nat. (E.)	CC	1
<i>Juncus tenuis</i> Willd., 1799	Jonc grêle	Nat. (E.)	C	3
<i>Juncus tenuis</i> subsp. <i>tenuis</i>	Jonc grêle	Nat. (E.)	C	3
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik., 1787	Aubour faux-ébénier	Nat. (E.)	AC	1
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à larges feuilles	Nat. (E.)	C	1
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	Nat. (S.)	AR	2

Taxon (Taxref 7)	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2016	Catégorie invasives
<i>Lepidium densiflorum</i> Schrad., 1832	Passerage à fleurs serrées	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Lepidium didymum</i> L., 1767	Corne-de-cerf didyme	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lepidium draba</i> L., 1753	Passerage drave	Nat. (E.)	AC	1
<i>Lepidium graminifolium</i> L., 1759	Passerage à feuilles de graminée	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lepidium latifolium</i> L., 1753	Passerage à feuilles larges	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lepidium virginicum</i> L., 1753	Passerage de Virginie	Nat. (S.)	RR	1
<i>Lolium multiflorum</i> Lam., 1779	Ivraie multiflore	Nat. (S.)	AR	1
<i>Lomelosia argentea</i> (L.) Greuter & Burdet, 1985	Scabieuse argentée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Matricaria discoidea</i> DC., 1838	Matricaire fausse-camomille	Nat. (E.)	CC	1
<i>Medicago sativa</i> L. subsp. <i>sativa</i>	Luzerne cultivée	Nat. (E.)	?	1
<i>Medicago sativa</i> subsp. <i>ambigua</i> (Trautv.) Tutin	Luzerne bâtarde	Nat. (S.)	RR	1
<i>Melissa officinalis</i> L., 1753	Mélisse officinale	Nat. (E.)	AC	1
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	Subsp.	.	2
<i>Oenothera biennis</i> L., 1753	Onagre bisannuelle	Nat. (S.)	AR	3
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli, 1875	Onagre à sépales rouges	Nat. (S.)	R	3
<i>Onobrychis vicifolia</i> Scop., 1772	Sainfoin	Nat. (S.)	R	1
<i>Oxalis corniculata</i> L., 1753	Oxalide corniculée	Nat. (E.)	AC	1
<i>Oxalis dillenii</i> Jacq., 1794	Oxalide de Dillénus	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Oxalis fontana</i> Bunge, 1835	Oxalide des fontaines	Nat. (E.)	AC	1
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	Nat. (E.)	AC	3
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté	Nat. (S.)	?	2
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique	Nat. (S.)	AR	3
<i>Poa infirma</i> Kunth, 1816	Paturin grêle	Nat. (S.)	?	1

Taxon (Taxref 7)	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2016	Catégorie invasives
<i>Polycarpon tetraphyllum (L.) L., 1759</i>	Polycarpon à quatre feuilles	Nat. (S.)	RR	1
<i>Polypogon monspeliensis (L.) Desf., 1798</i>	Polypogon de Montpellier	Nat. (S.)	RR	1
<i>Populus alba L., 1753</i>	Peuplier blanc	Nat. (E.)	AC	1
<i>Populus x canescens (Aiton) Sm., 1804</i>	Peuplier grisard	Nat. (E.)	C	1
<i>Portulaca oleracea L., 1753</i>	Pourpier cultivé	Nat. (E.)	CC	1
<i>Potentilla indica (Andrews) Th. Wolf, 1904</i>	Fraisier d'Inde	Nat. (E.)	AC	3
<i>Potentilla recta L., 1753</i>	Potentille dressée	Nat. (S.)	R	1
<i>Prunus laurocerasus L., 1753</i>	Laurier-cerise	Nat. (E.)	AC	2
<i>Prunus padus L., 1753</i>	Cerisier à grappes	Nat. (S.)	R	1
<i>Prunus padus var. padus</i>	Cerisier à grappes	Nat. (S.)	R	1
<i>Prunus serotina Ehrh., 1788</i>	Cerisier tardif	Nat. (S.)	R	4
<i>Prunus x fruticans Weihe, 1826</i>	Prunellier à gros fruits	Nat. (S.)	RR	1
<i>Pyrola chlorantha Sw., 1810</i>	Pyrole à fleurs verdâtres	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Quercus pyrenaica Willd., 1805</i>	Chêne des Pyrénées	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Reseda alba L., 1753</i>	Réséda blanc	Nat. (S.)	RR	1
<i>Reynoutria japonica Houtt., 1777</i>	Renouée du Japon	Nat. (E.)	C	5
<i>Reynoutria sachalinensis (F. Schmidt) Nakai, 1922</i>	Renouée de Sakhaline	Nat. (S.)	?	2
<i>Reynoutria x bohémica Chrtek & Chrtkova, 1983</i>	Renoué de Bohême	Nat. (S.)	?	5
<i>Rhododendron ponticum L., 1762</i>	Rhododendron des parcs	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Rhododendron ponticum subsp. baeticum (Boiss. & Reut.) Hand.-Mazz., 1909</i>	Rhododendron pontique	Nat. (S.)	RRR	2
<i>Robinia pseudoacacia L., 1753</i>	Robinier faux-acacia	Nat. (E.)	CCC	5
<i>Rostraria cristata (L.) Tzvelev, 1971</i>	Koelérie fausse-fléole	Nat. (S.)	RR	1
<i>Rumex patientia L., 1753</i>	Epinard-oseille	Nat. (S.)	RR	1
<i>Rumex scutatus L., 1753</i>	Oseille ronde	Nat. (S.)	NRR	1
<i>Salvia verticillata L., 1753</i>	Sauge verticillée	Subsp.	.	1

Taxon (Taxref 7)	Nom commun	Statut IDF	Rareté IDF 2016	Catégorie invasives
<i>Scutellaria altissima L., 1753</i>	Scutellaire élevée	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Senecio inaequidens DC., 1838</i>	Séneçon du Cap	Nat. (S.)	AR	3
<i>Sinapis alba L., 1753</i>	Moutarde blanche	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium altissimum L., 1753</i>	Sisymbre élevé	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Sisymbrium irio L., 1753</i>	Vélaret	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium loeselii L., 1755</i>	Sisymbre de Loesel	Nat. (S.)	RR	1
<i>Sisymbrium orientale L., 1756</i>	Sisymbre d'Orient	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Solidago canadensis L., 1753</i>	Solidage du Canada	Nat. (E.)	C	4
<i>Solidago gigantea Aiton, 1789</i>	Solidage glabre	Nat. (E.)	AC	4
<i>Symphotrichum invasifs (Groupe)</i>	Asters américains (Groupe)	Nat. (E.)	?	3
<i>Symphotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom, 1995</i>	Aster à feuilles lancéolées	Nat. (S.)	AR	2
<i>Symphotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom, 1995</i>	Aster à feuilles de saule	Nat. (S.)	RR	2
<i>Tanacetum parthenium (L.) Sch.Bip., 1844</i>	Grande camomille	Nat. (S.)	R	1
<i>Taxus baccata L., 1753</i>	If	Nat. (E.)	C	1
<i>Tragus racemosus (L.) All., 1785</i>	Bardanette à grappes	Nat. (S.)	RRR	1
<i>Trifolium hybridum var. hybridum</i>	Trèfle hybride	Nat. (S.)	?	1
<i>Vallisneria spiralis L., 1753</i>	Vallisnérie en spirale	Nat. (S.)	RR	1
<i>Veronica filiformis Sm., 1791</i>	Véronique filiforme	Nat. (S.)	R	1
<i>Veronica peregrina L., 1753</i>	Véronique voyageuse	Nat. (S.)	RR	1
<i>Veronica persica Poir., 1808</i>	Véronique de Perse	Nat. (E.)	CCC	1
<i>Vicia pannonica Crantz, 1769</i>	Vesce de Hongrie	Nat. (S.)	RRR	1

TITRE VI : ELEMENTS BÂTIS A PROTEGER

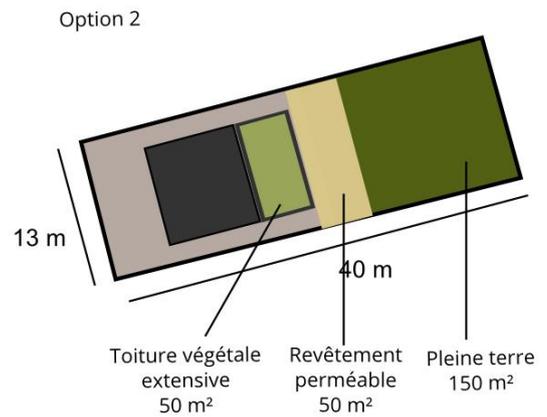
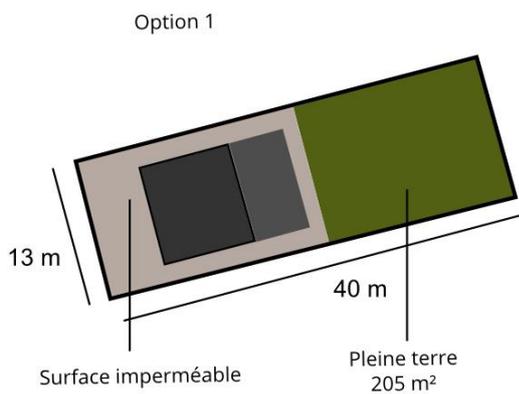
ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PROTEGER

Les éléments du patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont les suivants :

1. 53 - 57 avenue Aristide Briand : clôture
2. 53 avenue Aristide Briand : école Jean Macé
3. 55 avenue Aristide Briand : école Julie-Victoire Daubié
4. 89 – 91 avenue Aristide Briand : clôture
5. 89 avenue Aristide Briand : Espace multi-accueil Georges Pompidou
6. 91 avenue Aristide Briand : centre municipal de santé
7. 10 – 12 allée Louis Calmanovic : école Marguerite Léopold
8. 15 avenue Victor Hugo : immeuble
9. 52 avenue Victor Hugo : immeuble
10. 53 avenue Victor Hugo : immeuble
11. 54 avenue Victor Hugo : immeuble
12. 56 avenue Victor Hugo : immeuble
13. 17 avenue Jean Jaurès : maison
14. 50 avenue Jean Jaurès : maison
15. 52 avenue Jean Jaurès : maison
16. 65 – 67 avenue Jean Jaurès : clôture
17. 76 avenue Jean Jaurès : maison
18. 77 avenue Jean Jaurès : maison
19. 79 avenue Jean Jaurès : maison
20. 95 – 107 avenue Jean Jaurès : clôture
21. 95 avenue Jean Jaurès : maison
22. 97 avenue Jean Jaurès : maison
23. 99 avenue Jean Jaurès : maison
24. 101 avenue Jean Jaurès : maison
25. 103 avenue Jean Jaurès : maison
26. 105 avenue Jean Jaurès : maison
27. 107 avenue Jean Jaurès : maison
28. 140 avenue Jean Jaurès : maison
29. 152 avenue Jean Jaurès : maison
30. 155 avenue Jean Jaurès : maison
31. 157 avenue Jean Jaurès : maison
32. 159 avenue Jean Jaurès : maison
33. 161 avenue Jean Jaurès : maison
34. 163 avenue Jean Jaurès : maison
35. 165 avenue Jean Jaurès : maison
36. 166 avenue Jean Jaurès : maison
37. 168 avenue Jean Jaurès : maison
38. 170 avenue Jean Jaurès : maison
39. 155-165 avenue Jean Jaurès : clôture
40. 66 allée Pierre Brossolette : immeuble
41. 6 allée Robillard : anciens bains douches
42. 6 allée Robillard : école Robillard
43. 10-12 allée Robillard : bibliothèque municipale
44. 21 allée Robillard : bâtiment (la Poste)
45. 57 allée du Chevalier de la Barre : bâtiment (église Notre Dame de Lourdes)
46. 213 Allée Louis Auguste Blanqui : bâtiment (église Saint-Augustin-des-Coquetiers)
47. 20 Avenue Anatole France : bâtiment (gymnase Léo Lagrange)
48. 20 Avenue Anatole France : portail (portail du stade Léo Lagrange)
49. Quai d'Amsterdam : bâtiment de la colonie de vacances de la Vilette

TITRE VII : EXEMPLES D'APPLICATION DU COEFFICIENT DE BIOTOPE

EXEMPLE D'APPLICATION EN ZONE UG POUR L'EXISTANT



Taille de la parcelle = 520 m²

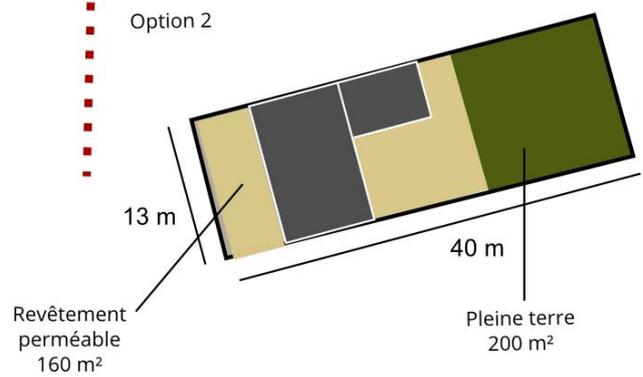
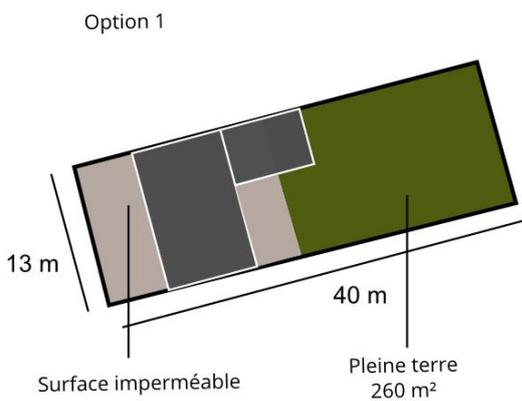
Coefficient de biotope fixé à 0,40 pour l'existant et au moins 20 % de pleine terre
Parcelle de 520 m²

Option 1 : 208 m² de pleine terre : $(208 \times 1) / 520 = 0,4$

Option 2 : 150 m² d'espaces verts de pleine terre + 50 m² de surfaces semi-ouvertes + 50 m² de toitures végétales extensives : $(150 \times 1 + 50 \times 0,4 + 50 \times 0,4) / 520 = 0,4$



EXEMPLE D'APPLICATION EN ZONE UG POUR LE NEUF



Taille de la parcelle = 520 m²

Coefficient de biotope fixé à 0,50 pour le neuf et au moins 20 % de pleine terre
Parcelle de 520 m²

Option 1 : 260 m² de pleine terre : $(260 \times 1) / 520 = 0,5$

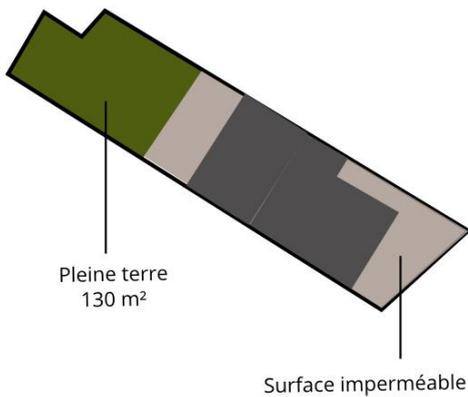
Option 2 : 200 m² d'espaces verts de pleine terre + 160 m² de surfaces semi-ouvertes
 : $(200 \times 1 + 160 \times 0,4) / 520 = 0,5$



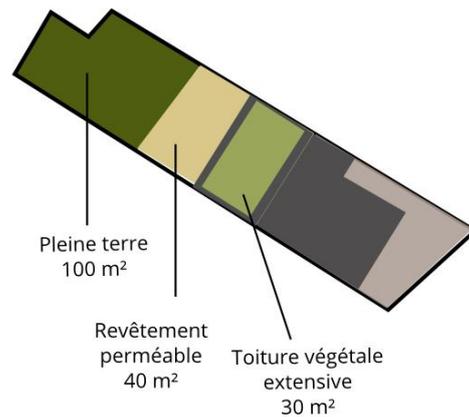
EXEMPLE D'APPLICATION EN ZONE UA POUR L'EXISTANT



Option 1



Option 2



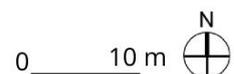
Taille de la parcelle = 430 m²

Coefficient de biotope fixé à 0,30

Parcelle de 430 m²

Option 1 : 130 m² de pleine terre : $(130 \times 1) / 430 = 0,3$

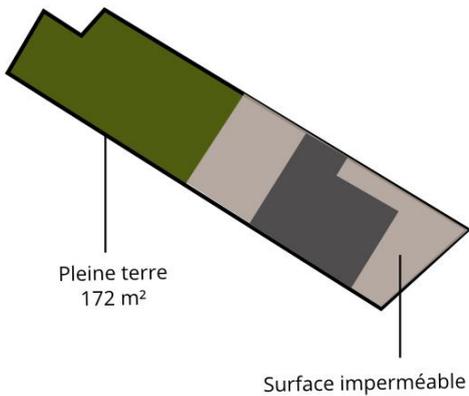
Option 2 : 100 m² d'espaces verts de pleine terre + 40 m² de surfaces semi-ouvertes + 30 m² de toiture végétale extensive : $(100 \times 1 + 40 \times 0,4 + 30 \times 0,4) / 430 = 0,3$



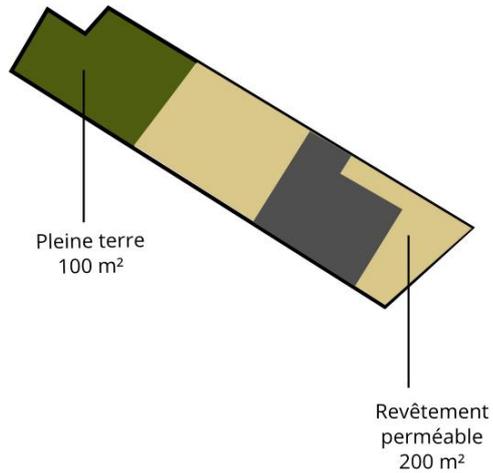
EXEMPLE D'APPLICATION EN ZONE UA POUR LE NEUF



Option 1



Option 2



Taille de la parcelle = 430 m²

Coefficient de biotope fixé à 0,40

Parcelle de 430 m²

Option 1 : 172 m² de pleine terre : $(172 \cdot 1) / 430 = 0,4$

Option 2 : 100 m² d'espaces verts de pleine terre + 200 m² de surfaces semi-ouvertes : $(100 \cdot 1 + 200 \cdot 0,4) / 430 = 0,4$

