CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination agricole et forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerces de gros,
- Les constructions à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques,
- Les constructions à destination de restauration,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières,
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel, matériaux et véhicules) à l'air libre,
- Les constructions à destination d'équipements collectifs scolaires.

1-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<u>Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières</u>

- Hormis en secteur UGa, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 40 m² de surface de plancher par terrain d'assiette,
- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

<u>Protections, risques, nuisances</u>

- La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence de gypse. Ces secteurs sont matérialisés sur la carte des contraintes du sol et du sous-sol présente en annexe 13.
  Les puisards (ou puits d'infiltration) et les pompages sont strictement interdits dans les zones exposées à la dissolution naturelle du gypse.
  La restitution au sol des eaux pluviales par des dispositifs autres qu'un puisard (épandage souterrain ou noues de surface, …) peut être autorisée uniquement si une étude de sol et

géotechnique spécifique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse, la bonne configuration du sol (perméabilité, nappe d'eau, …) et détermine le dimensionnement adéquat du dispositif.
L'assainissement non collectif (ou autonome) peut être autorisé par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif assuré par PLAINE VALLÉE) en fonction du type de dispositif de traitement des eaux usées prévu, et uniquement si une étude de sol et géotechnique à la parcelle, valide l'absence de risque de dissolution du gypse.
Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments et aménagements neufs.
Il sera fait application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard du risque.

- Des éléments remarquables bâtis et des murs à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement, en application des articles L.151-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ou d'un mur ainsi identifiés est interdite.
- Des éléments naturels et voies et cheminements à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19, L.151-23 et L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La commune comprend un boisement faisant partie d'une forêt de plus de 100 ha. La lisière de cette forêt est protégée par une bande inconstructible de 50 mètres. Ne sont alors admis dans cette bande portée au plan que les éléments suivants :
  - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes,
  - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
  - Les travaux nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés,
  - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités forestières,
  - Les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul.
- Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe au présent PLU, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. Ces précautions sont rappelées dans l'annexe technique « retrait-gonflement des sols argileux ». Dans les zones d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » moyenne et forte, il est imposé la réalisation d'études de sol pour toutes les constructions à usage d'habitation.
- La commune est concernée par des sites d'activités potentiellement pollués, recensés par la base de données BASIAS. Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.
- La commune est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome Paris Charles De Gaulle. La zone se situe en catégorie D. Ce plan et ses dispositions réglementaires sont présentés en annexe du PLU, conformément à l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme.
- La zone UG est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE et par des enveloppes de forte et moyenne

probabilité de présence de zone humide identifiées par le SAGE. Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol).

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,…), sont autorisés sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent.
  Les ouvrages de suivi d'eau souterraine mettant durablement en relation les différentes nappes sous réserve d'être sélectifs (c'est-à-dire ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois), doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface.

SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2-1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, débords de toiture, balcons…

2. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

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

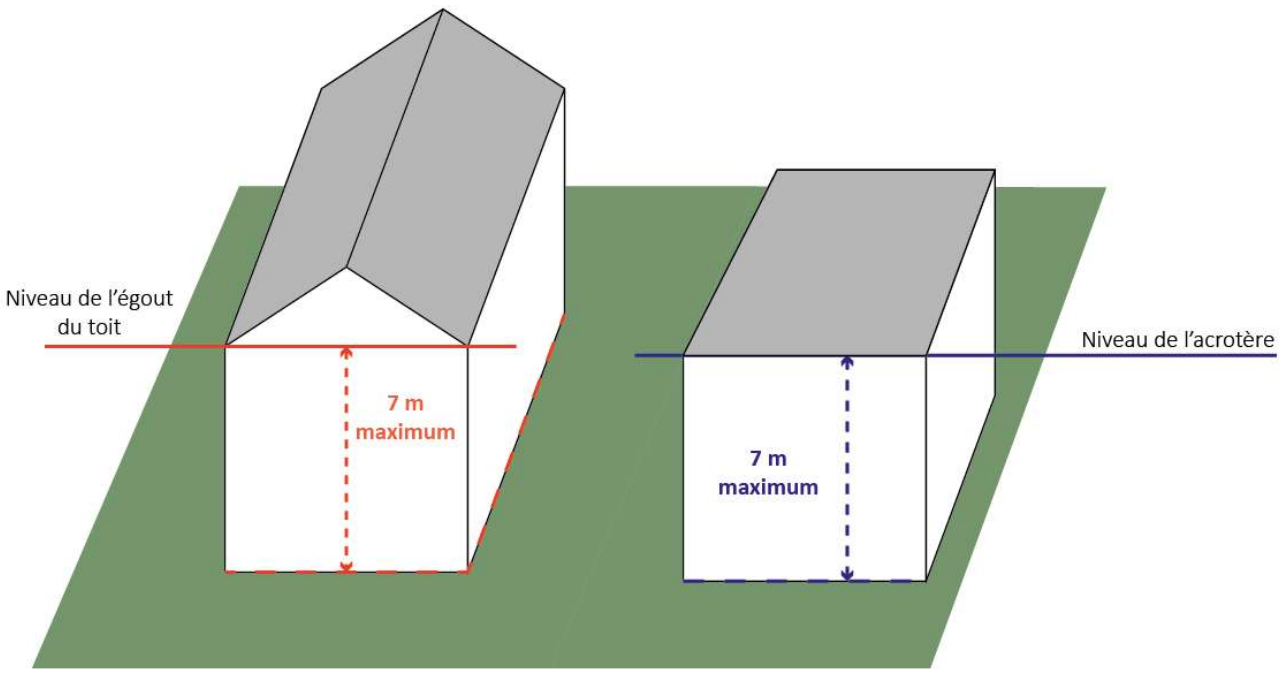
3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement sans extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone.

Hauteur maximale des constructions

1. Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus du terrain naturel, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée en tout point du terrain naturel d'assiette du bâtiment.
La hauteur est mesurée à l'égout du toit ou au niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse.
Un seul niveau de comble est autorisé.

2. La hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.



Les annexes isolées ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres.

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- l'aménagement des nouvelles extensions des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'extension ne dépasse pas la hauteur règlementaire.

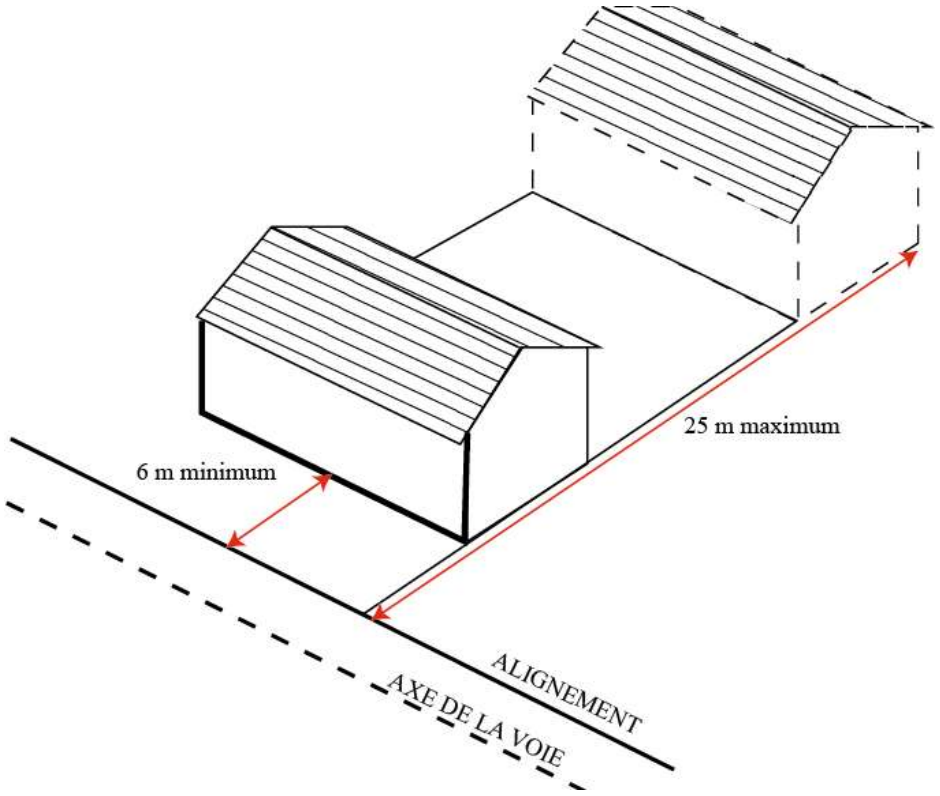
Implantation des constructions par rapport aux voies

1. Les dispositions ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et aux emprises publiques.

2. Pour l'application des règles édictées au paragraphe 3 ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.
- toute saillie inférieure ou égale à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

3. Les constructions doivent s'implanter en totalité dans une bande comprise entre 6 et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
Au-delà des 25 mètres de profondeur, les bâtiments annexes sont autorisés dans la limite de 20 m2 de surface de plancher pour la totalité des bâtiments annexes (nouveaux et existants).



4. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que le recul existant avant aménagement ne soit pas diminué,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les bassins de piscine et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports…) qui doivent être implantés à l'arrière des constructions principales.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

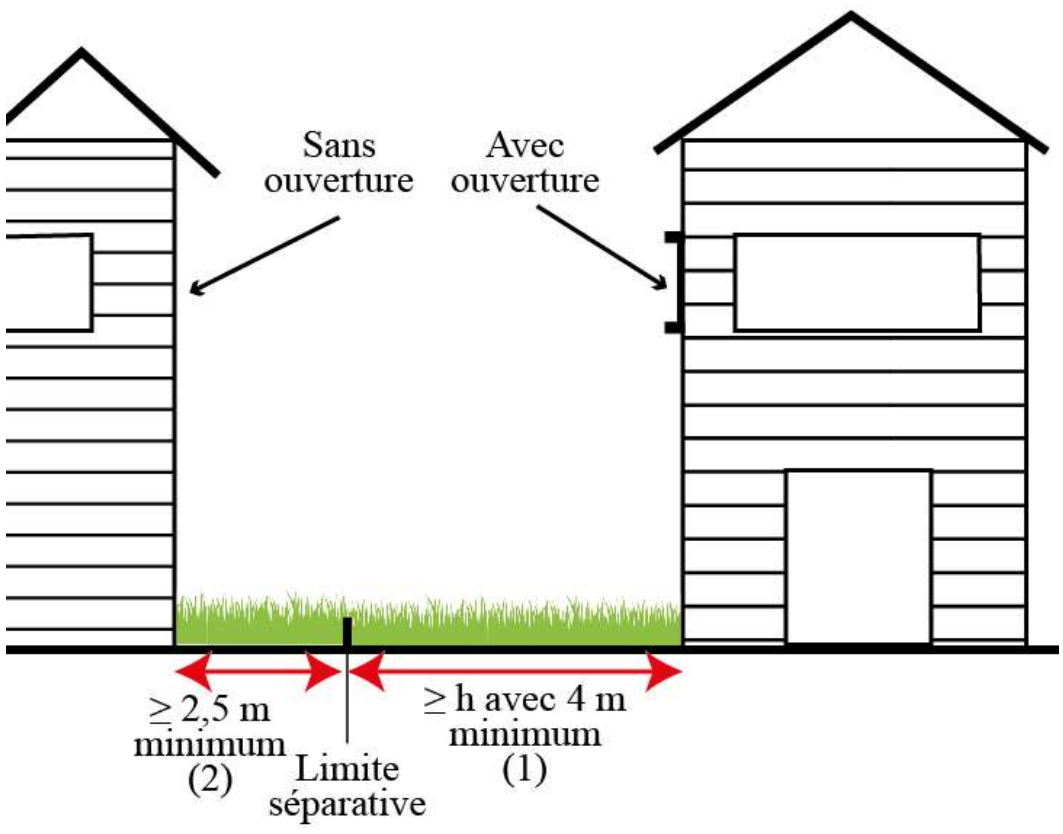
1. Lors de la détermination du recul précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
  - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
  - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade, hormis les balcons.

2. Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait au moins égal :

- à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures constituant des vues, (1)
- à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine », (2)
- à 1 mètre pour les annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.

Néanmoins, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, en limite séparative, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (notamment en hauteur).



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

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- Les bassins de piscine et les terrains de loisirs (tennis, terrain de sports…) pour lesquels le retrait imposé est de 2,50 mètres minimum,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Lors de la détermination du retrait précisé au paragraphe 2 ci-après :

- La hauteur est comptée entre le niveau du terrain naturel et l'égout du toit ou le niveau supérieur de la dalle brute de la terrasse,
- Ne sont pas prises en compte les constructions énumérées ci-dessous :
  - cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc,
  - toutes saillies inférieures ou égales à 0,80 m par rapport au nu du mur de la façade.

2. Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les retraits suivants, comptés horizontalement entre tous points des bâtiments, au moins égaux à :

- la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures constituant des vues,
- la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres en cas de mur aveugle ou comprenant des jours de souffrance ou une porte d'accès « pleine ».

3. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les bassins de piscine,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

2-2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

1- Les constructions existantes et les constructions nouvelles

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article, relatives aux toitures, aux ouvertures, aux parements extérieurs, aux dispositions diverses… peuvent ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble, si la situation existante n'est pas aggravée.

Toiture et couverture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les constructions doivent comporter une toiture à versants, composés d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont les pentes sont comprises entre 30° et 45°.
La couverture en bac acier des toitures est interdite.

L'éclairement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit, qui, pour les constructions nouvelles doivent être dans le même axe que les ouvertures en façade. Les châssis sont encastrés dans la toiture, plus hauts que larges et leur implantation est privilégiée côté jardin plutôt que côté rue.

Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation peuvent être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et non accessibles. Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

Les ouvrages techniques (cheminées et autres supports inclus) situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment. En tout état de cause, les ouvrages techniques liés à la ventilation, climatisation et chauffage (hormis les cheminées) sont interdits en toiture.

Façade – Ouvertures

Les façades sur rue doivent respecter les rythmes horizontaux et verticaux de la rue : espacement des travées de baies, hauteur des niveaux et des bandeaux d'appui.

Façade – Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc…) est interdit. Les murs réalisés avec ces matériaux doivent être enduits.
Les maçonneries en matériaux naturels non enduites sont de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

2- Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La clôture n'excède pas 2 mètres par rapport au terrain naturel et est constituée :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m, surmonté d'une grille à barreaudage métallique vertical ou d'une clôture en treillis soudé, doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale. Le festonnage métallique est autorisé sur la grille à barreaudage.
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essence locale.
- Soit d'un claustra en composite, doublé d'une haie végétale d'essence locale côté domaine public. Un recul du claustra de 60 cm minimum depuis l'alignement est imposé afin de permettre la plantation de la haie végétale en pleine terre.

S'il est prévu un portail, il peut être exigé, en cas de mauvaise visibilité ou circulation importante, un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie publique.

En outre, en limite séparative, la clôture peut être constituée d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale. Les teintes autorisées pour les grillages sont le vert foncé ou le gris foncé.

En bordure des limites séparatives, dans la clôture doivent être aménagées des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Les murs anciens existants doivent être maintenus et remis en état.

Les coffrets de branchement sont obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture.
Les boites aux lettres sont intégrées aux clôtures.
Les parties maçonnées des murets peuvent dépasser la hauteur de 0.60 m autorisée afin de masquer éventuellement ces coffrets et boites aux lettres.
Ces éléments sont peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Qualité environnementale

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30% de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques sont interdites sur la toiture. Au sol, elles doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, être non visibles depuis l'espace public et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Pour les nouvelles opérations d'habitat collectif de plus de 12 logements, des bornes enterrées de stockage des déchets doivent être mises en place.

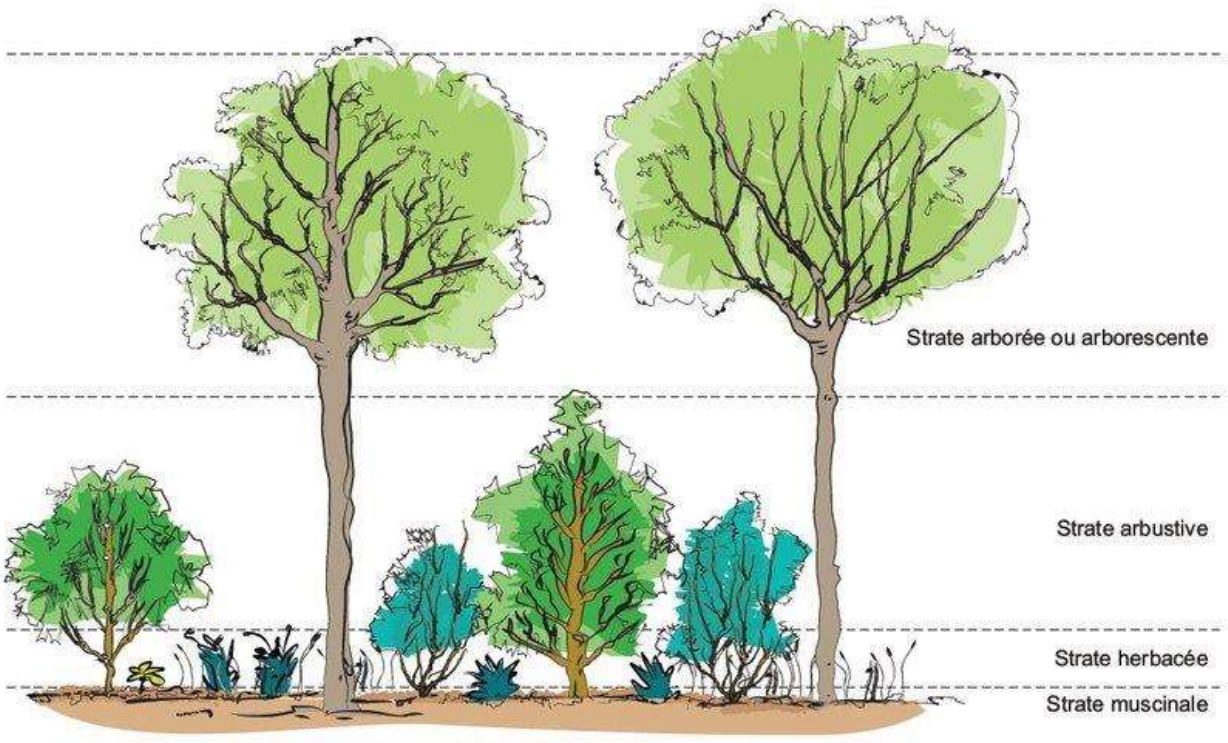
2-3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces éco-aménageables

A minima, 50% de la superficie des parcelles ou des unités foncières est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur de 60 cm.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de la parcelle, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur la parcelle elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à la parcelle.

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



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux commerces et activités de service (excepté lorsque le programme de construction comporte une partie affectée à de l'habitat),
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

Les haies plantées en limite séparative ou à l'alignement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 m et doivent être taillées à l'aplomb des limites des domaines privés ou publics.

Marge de recul

A l'exception des accès, les marges de recul sur rue sont aménagées sur 3 m au minimum en espaces verts en pleine terre sans possibilité de stationnement.

Aires de stationnement en surface

Il est exigé un arbre pour 100 m² d'aire de stationnement non couverte à répartir sur l'aire de stationnement.

Essences végétales

Opérations d'aménagement d'ensemble : les arbres ou groupements d'arbres existants les plus remarquables (sujets adultes, en bon état phytosanitaire, présentant un intérêt visuel ou fonctionnel, ou d'une essence rare) doivent être maintenus dans les projets d'aménagement d'ensemble. En cas d'impossibilité, leur suppression est compensée par la plantation d'arbres en nombre similaire.

2-4 – STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

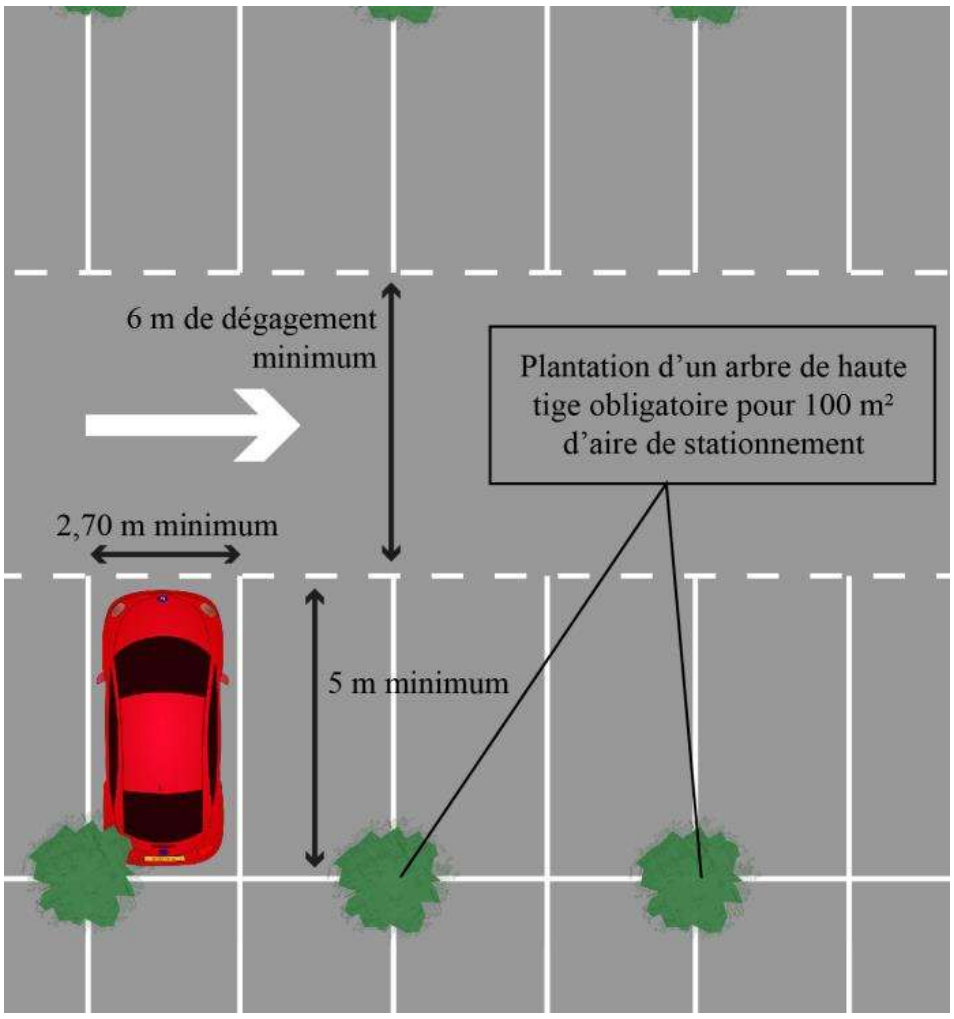
Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant aux **2-** et **3-**. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (logement supplémentaire...), et pour les changements de destination des constructions existantes.
Dans le cas de divisions foncières visant à créer un ou des lots à bâtir, le nombre de place(s) de stationnement existant couverte(s) ou non couverte(s) avant division doit être maintenu sur le lot supportant la ou les construction(s) d'origine. Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

2 – Stationnement des véhicules motorisés

a) Modalités

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,70 mètres minimum
- Dégagement : 6 mètres.



Les places commandées sont interdites dans les aires de stationnement collectif.

L'aménagement des parcs de stationnement comprenant 6 places ou plus doit permettre à tous les véhicules d'accéder aux emplacements et d'en repartir sans manœuvrer sur le domaine public.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou d'opération comprenant plusieurs types de destinations, un parking mutualisé peut être proposé pour rationaliser, optimiser l'espace consacré au stationnement, notamment lors de temps d'occupation non concomitants. Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places.

Les établissements commerciaux et activités de service, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation

Surface du logement	< 65 m²	65 m² - 200 m²	> 200 m²
Nombre de places	2	3	4

Parmi les places de stationnement exigées ci-dessus, il est imposé au minimum une place close et couverte.

Il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble ou de logements collectifs, un minimum supplémentaire de 10 % du nombre total de places exigibles sur le terrain doit être créé pour les visiteurs et accessible en permanence.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour

permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher de l'établissement.

Constructions à destination d'hôtels, d'autres hébergements touristiques, de restauration
Pour les constructions à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques :

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 40 chambres.

Pour les constructions à destination de restauration, il est créé au moins une place de stationnement pour 20 m2 de salle de restaurant.

Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places est déterminé au titre I, article 16 – le stationnement applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % minimum des places de stationnement sont équipées. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % minimum des places de stationnement sont équipées.

3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et

accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.

- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2.
Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.
Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce), d'artisanat et d'activités de service : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places est déterminé au titre I, article 16 – le stationnement applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, l'espace de stationnement possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment ou l'équipement.

Locaux poussettes
Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage.
Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

3-1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les voies nouvelles doivent permettre conformément aux réglementations en vigueur :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale.

De plus, hormis dans le secteur UGa, les voies nouvelles qui se terminent en impasse :

- doivent comporter à leur extrémité une plate-forme permettant le demi-tour des véhicules de secours selon les normes en vigueur
- doivent respecter les normes précisées dans le tableau ci-dessous, en fonction de leur longueur et du nombre de logements desservis.

Longueur de la voie nouvelle en impasse, calculée à l'axe médian	< 20 m			20 à 40 m			> 40 m
Nombre de logements desservis	≤ 2	3 à 6	> 6	≤ 2	3 à 6	> 6	
Largeur de chaussée minimale à respecter	4 m	5,5 m	5,5 m	4 m	5,5 m	5,5 m	5,5 m
Nombre minimum de trottoirs (au moins 1,5 m de large) à réaliser	0	1	1	0	1	2	2

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements à vocation de service public et les installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux.

3-2– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Les réseaux d'assainissement présents sur la commune d'ANDILLY sont de type séparatif. La collecte des effluents est donc assurée par deux canalisations distinctes :

- l'une recevant que les eaux usées, avec pour exutoire une station de dépollution,
- l'autre recevant que les eaux pluviales, avec un rejet au milieu naturel.

Certaines voies publiques ne disposent que d'une canalisation d'eaux usées strictes. Le raccordement des eaux pluviales y est proscrit.

Quel que soit la configuration du réseau public d'assainissement au droit des unités foncières, pour toute construction nouvelle (création ou réhabilitation), les évacuations des eaux usées et pluviales en domaine privé seront créées en mode séparatif.

Le rejet des eaux claires (eaux de drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur, …) au réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet au réseau public d'eaux pluviales est soumis à autorisation préalable des gestionnaires des réseaux publics d'assainissement : la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE et les syndicats intercommunaux d'assainissement (le SIAH (Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne) pour l'extrémité Nord de la commune SIARE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Enghien-les-Bains).

Pour tout point concernant l'assainissement public notamment les modalités de raccordement des eaux usées et pluviales, ainsi que la gestion avant rejet des eaux pluviales, les prescriptions des règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE (CAPV) et du SIAH ou du SIARE s'imposent et sont annexées au présent PLU.

a) Eaux usées

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

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques rendant impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire au réseau d'assainissement public. Dans ce cas, le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

Tout nouveau raccordement au réseau public d'assainissement requiert une autorisation administrative de la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE (formulaire de demande de déversement et raccordement à récupérer sur le site internet de PLAINE VALLÉE).

Pour les parcelles bâties ou à bâtir non desservies par le réseau public d'eaux usées, la mise en place d'une installation d'assainissement NON collectif conforme est obligatoire. La faisabilité et le choix de ce dispositif doivent être déterminés par une étude de sol et de définition de filière de traitement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

Le projet d'installation d'assainissement non collectif, devra préalablement être approuvé par le service public d'assainissement non-collectif (SPANC) assuré par la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE.

b) <u>Eaux pluviales</u>

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées au niveau des parcelles privées ne sont pas admises directement aux réseaux publics d'eaux pluviales.

La restitution au sol des eaux pluviales collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée.

Ainsi, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au domaine public est la règle de principe.

Cette recherche de solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe du présent PLU sur les risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse).

Si la restitution au sol des eaux pluviales du projet n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public d'eaux pluviales est conditionnée au respect d'une limitation de débit (débit de fuite) définie dans les règlements d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE et, du SIAH ou du SIARE.

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

Stationnement des véhicules

L'obligation d'installation d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, est définie dans les règlements en vigueur du service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération PLAINE VALLÉE et, du SIAH ou du SIARE, en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.
Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.