

# DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

## Commune de LOUVRES



# MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. REGLEMENT

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal du 19 septembre 2022 approuvant  
la modification n°1 du PLU*

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>2</b>
ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan	3
ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et des autres réglementations	3
ARTICLE 3 - Division du territoire en zones	3
ARTICLE 4 - Adaptations mineures	5
ARTICLE 5 – Rappels	5
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b>	<b>6</b>
CHAPITRE UA : ZONE DE CENTRE ANCIEN	7
CHAPITRE UB : ZONE DE CONSTRUCTIONS DENSES	15
CHAPITRE UC : ZONE DE CONSTRUCTIONS DENSES ET DISCONTINUES	23
CHAPITRE UF : ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	31
CHAPITRE UG : ZONE A CARACTERE RESIDENTIEL	38
CHAPITRE UI : ZONE D'ACTIVITES	49
CHAPITRE UZ : ZONE AEROPORTUAIRE	59
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER "AU"</b>	<b>62</b>
CHAPITRE IAUa : ZONE D'URBANISATION FUTURE A USAGE D'ACTIVITES	63
CHAPITRE IAUb : ZONE D'URBANISATION FUTURE A USAGE MIXTE	74
CHAPITRE IAUc : ZONE D'URBANISATION FUTURE A USAGE D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	80
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE "A"</b>	<b>86</b>
CHAPITRE A : ZONE DE RICHESSES NATURELLES RESERVEE A L'EXPLOITATION AGRICOLE ET A L'ELEVAGE	87
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES "N"</b>	<b>95</b>
CHAPITRE N : ZONE NATURELLE QU'IL CONVIENT DE PROTEGER	96
<b>ANNEXES</b>	<b>104</b>
ANNEXE 1 : DEFINITIONS	105
ANNEXE 2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	108
ANNEXE 3 : NORMES DE STATIONNEMENT	109
ANNEXE 4 : CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES	114
ANNEXE 5 : RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	134
ANNEXE 6 : POLLUTION AU CYANURE	138
ANNEXE 7 : BRUIT INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES	139
ANNEXE 8 : ZONES HUMIDES	161
ANNEXE 9 : CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES	162
ANNEXE 10 :SECTEURS D'INFORMATIONS SUR LES SOLS	165

**TITRE I**  
**Les dispositions générales**

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R.111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R.111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R.111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3 - Les Servitudes d'Utilité Publique instituent une limitation administrative au droit de propriété. La liste des Servitudes d'Utilité Publique est définie dans les annexes du PLU.

4 - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les Emplacements Réservés (L.123-1, L.123-1-5-8°, R.123-11). Ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités par le plan de zonage. Le destinataire des Emplacements Réservés ainsi que la collectivité et organisme publics bénéficiaires sont également précisés en annexe du règlement.
- les périmètres à l'intérieur desquels est appliqué le Droit de Préemption Urbain (L.211-1).

5 - Un lexique de définition de certains termes employés est annexé au présent règlement.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zone naturelle ou forestière (N).

**1 - LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

- UA** - Zone du centre ancien comportant des habitations et activités diverses.
- UB** - Zone de constructions denses.
- UC** - Zone de constructions denses et discontinues.
- UF** - Zone d'équipements publics et d'intérêt collectif.
- UG** - Zone à caractère résidentiel. Elle comprend les secteurs UGa, UGb et UGc.
- UI** - Zone d'activités destinée à accueillir principalement des établissements industriels scientifiques et techniques et des activités artisanales et équipements publics. Elle comprend les secteurs UIa, UIb et UIc.
- UZ** - Zone aéroportuaire.



**2 - LES ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

**IAUa** - Zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'activités

**IAUb** - Zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage mixte

**IAUc** - Zone d'urbanisation future sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

**3 – LA ZONE AGRICOLE** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la suivante :

**A** - Zone de richesses naturelles réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage. Elle comprend le secteur Aa.

**4 – LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la suivante :

**N** - Zone naturelle qu'il convient de protéger. Elle comprend les secteurs N1, N2, N3 et N4.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

#### **Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol**

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

#### **Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété.

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

#### **Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol**

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

#### **Section 4 – Autres dispositions**

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

## **ARTICLE 5 – RAPPELS**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L.123-1-5-7° doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L.442-1 et suivants, art. R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.

- Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.

- Les parcelles boisées ne relevant pas du régime forestier sont soumises aux dispositions de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour objet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. Nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir obtenu une autorisation.

En application de l'article L.312-1 du Code Forestier, les collectivités ou personnes morales mentionnées au premier alinéa de l'article L.141-1 du code forestier ne peuvent procéder à aucun défrichement de leur bois sans autorisation expresse et spéciale de l'autorité supérieure.

**TITRE II**  
**Les dispositions applicables aux zones**  
**urbaines « U »**

# CHAPITRE UA

## Zone de centre ancien comportant des habitations et activités diverses

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les dépôts à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les constructions liées à l'activité agricole et l'élevage à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les antennes relais de téléphonie mobile.

#### ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si les conditions suivantes sont respectées :
  - . Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage (bruit, pollution, olfaction, esthétique), le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - . Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect.
- Les constructions liées à l'activité agricole, équestre et à l'élevage (granges, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel). En cas d'extension de l'activité existante, l'autorisation peut éventuellement être subordonnée à une réduction des nuisances et à l'amélioration de l'aspect des bâtiments existants.

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### **RAPPELS :**

**- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (Voir annexes).**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 317 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.**

Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions.

**- Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.**

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement.

### **REGLEMENTAIRE :**

**- Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrières ou terrains alluvionnaires compressibles (voir annexes).**

Le plan des contraintes géotechniques matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrière ou de terrains alluvionnaires compressibles. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## 1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

# ARTICLE UA 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

## 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

## 2- ASSAINISSEMENT

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

### a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

### b) Eaux usées industrielles et assimilées

**NB** : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré- traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### **c) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle, puis l'infiltration de celles-ci si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

## **3- AUTRES RESEAUX**

### **Electricité - Téléphone**

Pour toute construction, lotissement ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### **Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC (Moyens Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

### **Tri sélectif :**

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m<sup>2</sup> minimum par logement.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions seront édifiées soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, soit en retrait de 2 mètres minimum.

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas** à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

<b>ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.</b>
--

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

#### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

Toute partie de bâtiment comportant une ou plusieurs ouvertures de dimension supérieure à 0.25m<sup>2</sup> doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à au moins 2,50 mètres pour les parties de bâtiments sans ouverture ou comportant une ou plusieurs ouvertures inférieures ou égales à 0.25m<sup>2</sup>.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

#### **CAS PARTICULIERS**

- Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 3,50 m. Cette disposition s'applique aux bâtiments annexes à des constructions existantes à usage d'habitation ou de travail (abri de jardin, remise, garage).
- Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur).
- Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que :
  - la distance par rapport à la limite séparative ne soit diminuée,
  - les baies supérieures à 0.25m<sup>2</sup> créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

#### **Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :**

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les quatre ans suivant le sinistre.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.



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

Les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies supérieures à 0.25m<sup>2</sup> ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, du linteau de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- . que la distance entre les différents bâtiments ne soit diminuée,
- . que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

### **CAS PARTICULIERS**

**Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :**

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les quatre ans suivant le sinistre.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL (Voir définition en annexe)**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain. Les rez-de-chaussée à usage d'activités ou de commerces peuvent toutefois en occuper 100 %.

### **CAS PARTICULIERS**

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas :**

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les quatre ans suivant le sinistre.
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 9 mètres.

### **CAS PARTICULIERS**

Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé pour des raisons architecturales, à condition que la hauteur totale (HT), mesurée à partir du terrain naturel, n'excède pas 12 mètres.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à l'identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

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

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

### - Bâtiments

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles architecturaux régionaux sont interdits. Lorsque les projets sont de référence architecturale régionale traditionnelle, concernés par le périmètre des monuments historiques, ils s'inspireront des recommandations du cahier architectural.

### - Toitures

Les panneaux photovoltaïques seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture.

### - Parcs de stationnement : Clôtures en limites séparatives ou latérales :

Une clôture (mur ou grillage) d'une hauteur supérieure à 1,10 m doit être édifiée au niveau d'un parc de stationnement.

### - Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale.

Il est conseillé d'utiliser des antennes plates, plus discrètes que les paraboles.

### - Eoliennes

L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.

### - Protection des éléments de paysage repérés sur les documents graphiques (cf. article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme).

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### - Protection du mur de clôture (cf. article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)

Sa démolition est interdite. Sa réhabilitation devra être réalisée selon des techniques traditionnelles.

## CAS PARTICULIERS

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

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

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

#### Dispositions générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres ou d'arbustes dont la hauteur et la circonférence doivent correspondre à la configuration du terrain, soit 1 arbre par 100m<sup>2</sup> d'espace libre perméable. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

## **SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6 et 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

### **ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).

# CHAPITRE UB

## Zone de constructions denses

Cette zone comprend un secteur UBa correspondant au secteur gare de l'Eco-quartier, et un secteur UBb correspondant aux parcelles de logements du Parc du Château

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les nouvelles constructions à usage d'industrie, de dépôts et d'entrepôts.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les antennes relais de téléphonie mobile.

#### ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les constructions à usage de commerces d'une Surface de Plancher 300 m<sup>2</sup> maximum, à l'exception du secteur UBa.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations, les constructions nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.
- Les constructions et les installations à destination d'activités, si elles ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétique), avec le bâti environnant, en secteur UBa.

#### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

##### **RAPPELS :**

- **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (Voir annexes).**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 184 et la ligne SNCF et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**- Site pollué au cyanure (Voir en annexe du règlement).**

Une pollution principalement aux cyanures a été décelée pour partie sur les parcelles AB 439, AB 444 et AB 446 pour partie. Il importe aux propriétaires des terrains concernés et le public de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

**- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement.

**- Transports de gaz**

La zone UB est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe 9 du présent règlement.

**REGLEMENTAIRE :**

**- Protection des cours d'eau et vallées sèches**

Toutes mesures devront être prises pour assurer convenablement l'écoulement des eaux.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 8 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
- des Z.A.C. ou les lotissements, pour lesquels « l'étude d'impact » ou « le dossier Loi sur l'Eau » devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestions et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

<b>ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE</b>
---------------------------------------

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## 1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.  
Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## ARTICLE UB 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

### 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### 2- ASSAINISSEMENT

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

#### a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.  
Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

#### b) Eaux usées industrielles et assimilées

**NB** : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### **c) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle, puis l'infiltration de celles-ci si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement, à l'exception du secteur UBa.

## **3- AUTRES RESEAUX**

### **Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### **Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC (Moyens Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

### **Tri sélectif :**

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m<sup>2</sup> minimum par logement.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### Secteurs UB et UBb

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes et à créer.

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas** à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

#### Secteur UBa

##### - Sur les voies comportant des plantations

Les constructions devront être édifiées à l'alignement ou en recul de 2 mètres minimum de l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, des décrochés ponctuels par rapport à l'alignement ou au recul de 2 mètres peuvent être admis.

##### - Sur les voies ne comportant pas de plantations

Les constructions devront être édifiées à l'alignement ou en recul de 3,60 mètres de l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie, des décrochés ponctuels par rapport au recul de 3,60 mètres peuvent être admis.

#### A l'ensemble de la zone

Les articles précédents ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

#### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche.

#### **VOIES A CREER OU A ELARGIR**

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

<b>ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.</b>
--

#### Secteur UB

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou deux limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

#### Secteur UBa

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut d'implantation sur les limites séparatives, la largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 mètres.

Cette distance est portée à 4,00 m. minimum pour les constructions comportant plus de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

#### Secteur UBb

Les constructions peuvent être édifiées soit sur les limites séparatives, soit avec une marge d'isolement supérieure ou égale à 2,50 mètres.



## **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

### Secteur UB à l'exception des secteurs UBa et UBb

Toute partie de bâtiment comportant une ou plusieurs ouvertures de dimension supérieure à 0.25m<sup>2</sup> doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à au moins 2,50 mètres pour les parties de bâtiments sans ouverture ou comportant une ou plusieurs ouvertures inférieures ou égales à 0.25m<sup>2</sup>. Cette distance est portée à 3, 50 m. pour les constructions comportant plus de 2 niveaux.

La règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Toute autre baie que celles mentionnées aux alinéas précédents, à moins d'être à châssis fixe et verre translucide, doit se situer en tous points à 1,90 m. minimum des limites séparatives.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc ...).

### **CAS PARTICULIERS A L'ENSEMBLE DE LA ZONE**

**Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune prescription.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL (voir définition en annexes)**

Aucune prescription.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexes)**

Aucune prescription.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Dispositions générales :

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

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

- Toitures

Les panneaux photovoltaïques seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture.

- Eoliennes

L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.

- Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Secteur UB et UBb

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

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

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

Secteur UBa :

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

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

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Secteurs UB et UBb

Aucune prescription.

Secteur UBa :

Les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

### **SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6 et 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

#### **ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boites de tirage,...).

# CHAPITRE UC

## Zone de constructions denses et discontinues

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les nouvelles constructions à usage d'industrie et d'entrepôts.
- Les dépôts à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les constructions ou installations à usage d'artisanat, de commerce à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où s'est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les antennes relais de téléphonie mobile.

#### ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les établissements ou installations à destination d'artisanat et de commerce, si elles ne portent pas atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une nuisance (bruit, pollution, olfaction, esthétique) avec le bâti environnant.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### **RAPPELS :**

**- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (voir annexes).**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie SNCF et la R.D. 317 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.**

Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions.

**- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement.

**- Transports de gaz**

La zone UC est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe 9 du présent règlement.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### 2- ASSAINISSEMENT

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

#### a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

#### b) Eaux usées industrielles et assimilées

**NB** : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré - traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

#### c) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle, puis l'infiltration de celles-ci si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

### **3- AUTRES RESEAUX**

#### **Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

#### **Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC (Moyens Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

#### **Tri sélectif :**

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m<sup>2</sup> minimum par logement.

### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)**

Aucune prescription.

### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

RECU L'INDIQUE (R.D. 317)

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

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

#### **Cette prescription ne s'applique pas :**

- aux constructions à usage de locaux-poubelles ou conteneurs.
- aux modifications, transformations, extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.
- à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.**

- Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,50 m.

#### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

Toute partie de bâtiment comportant une ou plusieurs ouvertures de dimension supérieure à 0.25m<sup>2</sup> doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à au moins 2,50 mètres pour les parties de bâtiments sans ouverture ou comportant une ou plusieurs ouvertures inférieures ou égales à 0.25m<sup>2</sup>. Cette distance est portée à 3,50 m. pour les constructions comportant plus de 2 niveaux. La règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc ...).

#### **CAS PARTICULIERS**

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants 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,
  - les baies supérieures à 0.25m<sup>2</sup> créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

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

Les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies supérieures à 0.25m<sup>2</sup> ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, du linteau de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

**Aucune obligation ne s'impose** aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

#### **CAS PARTICULIERS**

**Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).



- à la reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de quatre ans après le sinistre.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL (Voir définition en annexe)**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexes)**

La hauteur (H) maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 15 mètres.

#### **CAS PARTICULIERS**

##### **Ces prescriptions ne s'appliquent pas :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- en cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

#### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### - Dispositions générales :

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

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

##### - Bâtiments :

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles architecturaux régionaux sont interdits.

##### - Toitures

Les panneaux photovoltaïques seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture.

##### -Éoliennes :

L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.

##### - Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale.

- Parcs de stationnement : Clôtures en limites séparatives ou latérales :

Une clôture (mur ou grille) d'une hauteur supérieure à 1,10 m doit être édifiée au niveau d'un parc de stationnement.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

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

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

#### Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup>.

#### Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Le grillage édifié au niveau d'un parc de stationnement doit être doublé d'une haie vive à feuillages persistants et caduques.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

## **SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6 et 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

## **ARTICLE UC 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boites de tirage,...).

## CHAPITRE UF

### Zone d'équipements publics et d'intérêt collectif

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE UF 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOLS INTERDITS

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les antennes relais de téléphonie mobile.

##### ARTICLE UF 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- Les constructions de logements liées à un équipement public ou d'intérêt collectif.
- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

#### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

##### **RAPPELS :**

- **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (voir annexes).**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 317 et de la voie ferrée et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.**

Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions.

**- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement.

**- Transports de gaz**

La zone UF est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe 9 du présent règlement.

**REGLEMENTAIRE**

**- Protection des cours d'eau et vallées sèches**

Toutes mesures devront être prises pour assurer convenablement l'écoulement des eaux.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 m. de part et d'autre de l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des Z.A.C. ou les lotissements, pour lesquels « l'étude d'impact » ou « le dossier Loi sur l'eau » devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## 1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.  
Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

# ARTICLE UF 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

## 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

## 2- ASSAINISSEMENT

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

### a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

### b) Eaux usées industrielles et assimilées

**NB** : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré- traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### **c) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle, puis l'infiltration de celles-ci si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

## **3- AUTRES RESEAUX**

### **Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### **Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC (Moyens Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

### **Tri sélectif :**

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

## **ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **RECU INDIQUE**

Les constructions doivent respecter lorsqu'il existe le recul indiqué au plan.

### **CAS PARTICULIERS**

**Aucune règle d'implantation ne s'impose** aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ... ).

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

Toute partie de bâtiment comportant une ou plusieurs ouvertures de dimension supérieure à 0.25m<sup>2</sup> doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

Cette distance est ramenée à au moins 2,50 mètres pour les parties de bâtiments sans ouverture ou comportant une ou plusieurs ouvertures inférieures ou égales à 0.25m<sup>2</sup>.

Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

### **CAS PARTICULIERS**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,50 m.

#### **Les règles du présent article ne s'appliquent pas :**

- aux modifications ou extensions de bâtiments existants 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,
  - les baies supérieures à 0.25m<sup>2</sup> créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

## **ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL (voir définition en annexe)**

Aucune prescription.



## **ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexes)**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### - Bâtiments

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles architecturaux régionaux sont interdits.

### - Eoliennes

L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.

## **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### Dispositions générales

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres ou d'arbustes dont la hauteur et la circonférence doivent correspondre à la configuration du terrain, soit 1 arbre par 100m<sup>2</sup> d'espace libre perméable. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plante d'agrément, passages dallés, etc ...).

### **Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme**

#### Les Espaces Verts Protégés

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction est interdite à l'exception des locaux annexes, abris de jardins, accès piéton.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

## **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

## **SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UF 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles de l'article 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

### **ARTICLE UF 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boites de tirage,...).

# CHAPITRE UG

## Zone à caractère résidentiel Elle comprend les secteurs UGa, UGb et UGc

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UG 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'industrie.
- Toute nouvelle construction en secteur UGb, à l'exception de celles autorisées à l'article UG2.
- Les constructions à usage d'entrepôts.
- L'aménagement des terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.
- Les antennes relais de téléphonie mobile.

#### ARTICLE UG2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions annexes (abri à bois, garage ...).

#### SECTEUR UGb

- L'extension des constructions existantes, limitée à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement, en rez-de-chaussée, par rapport à la surface de plancher initiale (surface de plancher déclarée lors de l'obtention du permis de construire d'origine).
- Les abris de jardin limités à 5m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.
- La reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les quatre ans suivant le sinistre.

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### **RAPPEL :**

#### **- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (voir annexes).**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 184, R.D. 317 et la voie SNCF. et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.**

Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions.

#### **- Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.**

Les travaux peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement

#### **- Protection des zones humides**

Une partie de la zone UG est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 8 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

#### **- Transports de gaz**

La zone UF est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe 9 du présent règlement.

### **REGLEMENTAIRE :**

#### **- Périmètre de captage d'eau (voir annexes).**

Les prescriptions contenues dans l'arrêté préfectoral du 2 août 1988 doivent être prises en compte.

#### **- Protection des cours d'eau et vallées sèches.**

Toutes mesures devront être prises pour assurer convenablement l'écoulement des eaux.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 m. de part et d'autre de l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des Z.A.C. ou les lotissements, pour lesquels « l'étude d'impact » ou « le dossier Loi sur l'Eau » devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Aucun nouvel accès sur l'avenue de la Vieille France n'est autorisé du rond-point rue du 11 Novembre à la rue d'Orville.

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

### **ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2- ASSAINISSEMENT**

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

### **a) Eaux usées domestiques**

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

### **b) Eaux usées industrielles et assimilées**

**NB** : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré- traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### **c) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle, puis l'infiltration de celles-ci si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

## **3- AUTRES RESEAUX**

### **Electricité - Téléphone**

Dans les lotissements et les groupes d'habitations, les lignes d'énergie électrique et les câbles téléphoniques doivent être réalisés en enterrés.

### **Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC (Moyens Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

### **Tri sélectif :**

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m<sup>2</sup> minimum par logement.

## **ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **RECU INDIQUE (R.D. 317)**

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m. du rail de la voie de circulation la plus proche.

### **IMPLANTATION AU-DELA DE LA BANDE CONSTRUCTIBLE DE 25 M A L'EXCEPTION DU SECTEUR UGc**

Au-delà d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de la voie de desserte du terrain (alignement de la voie publique), toute construction est interdite à l'exception de :

- . les annexes dans la limite d'une surface totale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum
- . les piscines
- . les équipements d'intérêt collectif
- . la démolition-reconstruction dans la limite de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. Une majoration de 20% maximum de l'emprise au sol existante avant démolition pourra être consentie aux bâtiments à usage d'habitation et ce en respect de l'emprise au sol définie à l'article UG 9
- . l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ; cette dernière ne devant pas conduire à une augmentation de plus de 20% de l'emprise au sol qui existait à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite autorisée à l'article UG 9.

### **SECTEUR UGb**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

## **ZONE UG ET SECTEUR UGa**

Les constructions doivent être édifiées soit à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

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

### **Rue de Paris :**

Les constructions dont le rez-de-chaussée est à usage de commerce doivent s'implanter à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

### **CAS PARTICULIERS**

#### **Aucune obligation ne s'impose :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sauf les constructions à usage de garage, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux locaux poubelles liés à des constructions existantes.
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les quatre ans suivant le sinistre.
- à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.**

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les limites latérales, à défaut, les marges d'isolement s'imposent. Pour les autres limites séparatives, les marges d'isolement doivent être respectées.

## **SECTEUR UGb**

- Les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales du terrain en jouissance privative (sans ouverture), à défaut, les marges d'isolement s'imposent.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

Toute partie de bâtiment comportant une ou plusieurs ouvertures de dimension supérieure à 0.25m<sup>2</sup> doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

Cette distance est ramenée à au moins égale à 2,50 mètres pour les parties de bâtiments sans ouverture ou comportant une ou plusieurs ouvertures inférieures ou égales à 0.25m<sup>2</sup>.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc ...).



### **CAS PARTICULIERS**

- Les constructions annexes (voir définition en annexe) peuvent être édifiées en limite séparative ou à 1 m. minimum de cette dernière si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite séparative ou au plus près, n'excèdera pas 2,60 mètres et ne comporte pas d'ouverture.
- Lorsqu'il existe sur le fonds voisin, une construction implantée en fond de parcelle et en limite séparative, la construction projetée si elle s'implante en limite séparative devra respecter les dispositions suivantes :
  - . soit respecter une distance d'implantation au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, si elle développe l'ouverture de baie supérieure à 0,25m<sup>2</sup>
  - . soit s'adosser au mur pignon de la construction existante à condition de respecter l'alignement du mur formant limite.

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas** pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **SECTEUR UGb**

Les abris de jardin peuvent être édifiés à la limite du terrain en jouissance privative ou à 1 m. minimum de cette dernière si la hauteur prise en tous points du mur construit au droit de cette limite ou au plus près, n'excède pas 2,30 m.

**Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose** aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

### **ZONE UG ET SECTEUR UGa, sauf SECTEUR UGb**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que :

- la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- les baies supérieures à 0.25m<sup>2</sup> créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës être distantes les unes des autres de 2,50 m. minimum.  
Toute partie de bâtiment faisant face à une baie supérieure à 0.25m<sup>2</sup> doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

**Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

**Aucune obligation ne s'impose** aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

#### **CAS PARTICULIERS**

**Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- à la reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai maximum de quatre ans après le sinistre.

### **ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL (emprise au sol)**

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

#### **SECTEUR UGb**

Aucune prescription.

### **ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexes)**

#### **ZONE UG**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,50 mètres. Au-delà de la bande de 25 m, mesurée à partir de la voie de desserte du terrain (alignement de la voie publique), ou de la marge de recul indiquée au plan, la hauteur des constructions ne peut excéder 5,00 mètres.

#### **SECTEUR UGa**

Aucune prescription.

#### **SECTEUR UGb**

- La hauteur totale (HT) des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 2,30 mètres.

- La hauteur (H) de l'extension des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 2,50 m.

#### **SECTEUR UGc**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7,50 mètres, sauf prescriptions particulières indiquées au document graphique.

## CAS PARTICULIERS

- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.
- La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mats, antennes, etc ..., peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.
- Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à l'identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de quatre ans à compter de la date du sinistre.

## ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales

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

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

### - Bâtiments

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux sont interdits.

### - Toitures

Les panneaux photovoltaïques seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture.

En cas de pente de toiture, celle-ci sera comprise entre 35 et 45°. Pour les constructions mitoyennes, la pente des toitures devra être similaire sauf pour les abris de jardin d'une dimension inférieure à 15m<sup>2</sup>.

Les toits monopentes ainsi que les terrasses sont autorisés.

Sont interdits, les couvertures en matériaux ondulés, les bardages métalliques et fibrociment, les bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité brut.

### - Aspect extérieur des constructions

Il sera privilégié les teintes naturelles qui se rapprochent de celles qui prédominent dans l'environnement proche de la construction.

### - Eoliennes

L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.

### - Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale.

## **ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT**

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

Si le terrain est situé en bordure d'une voie dont la largeur est inférieure à 5 mètres, le constructeur doit réaliser sur son terrain, en bordure de la voie et à l'extérieur de la clôture éventuelle, une place de stationnement par logement.

## **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres ou d'arbustes dont la hauteur et la circonférence doivent correspondre à la configuration du terrain, soit 1 arbre par 100m<sup>2</sup> d'espace libre perméable. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Cet article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

### **Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme**

#### **Les Espaces Verts Protégés**

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction est interdite à l'exception des locaux annexes, abris de jardins, accès piéton.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

## **SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UG 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6 et 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

### **ARTICLE UG 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boites de tirage,...).

## **CHAPITRE UI**

### **Zone d'activités**

**destinée à accueillir des établissements industriels, scientifiques et techniques, des activités artisanales et des équipements publics ou d'intérêt collectif.  
Elle comprend les secteurs UIa, UIb et UIc qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 5, 6, 9, 10 et 14.**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage de commerce en UI et UIb.
- Les dépôts à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- L'aménagement des terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.

#### **ARTICLE UI 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- Les établissements, les installations classées, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion ainsi que les impacts environnementaux.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir et notamment en ce qui concerne l'aspect.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### **RAPPELS :**

#### **. Site pollué au cyanure**

Le plan de zonage matérialise les parcelles concernées par la pollution au cyanure. Les propriétaires des terrains concernés et le public sont informés des prescriptions particulières imposées dans la fiche « risques technologiques » dans l'annexe du règlement.

#### **- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (voir annexes).**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 317 a, de la voie SNCF et de la R.D. 184, et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.**

Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions.

#### **- Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrières ou terrains alluvionnaires compressibles (voir annexes).**

Le plan des contraintes géotechniques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrières ou de terrains alluvionnaires compressibles. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

#### **- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement

#### **- Protection des zones humides**

Une partie de la zone UI est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 8 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

#### **- Transports d'hydrocarbures**

La zone UI est traversée par une canalisation d'hydrocarbures (Trapil) dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe 9 du présent règlement.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## 1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

## ARTICLE UI 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### 2- ASSAINISSEMENT

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

#### a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

#### b) Eaux usées industrielles et assimilées

**NB** : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré- traitement).



L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### **c) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle, puis l'infiltration de celles-ci si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

## **3- AUTRES RESEAUX**

### **Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### **Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC (Moyens Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

### **Tri sélectif :**

Toute construction doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.**

### **RECU L'INDIQUE (R.D. 317)**

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m. du rail de la voie de circulation la plus proche.

### **VOIES A CRÉER OU A ELARGIR**

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m. de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### **SECTEUR UIa**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### **Les SECTEURS UIb situés le long du chemin d'Orville et avenue de la Vieille France.**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 20 m. de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

**Cette prescription ne s'applique pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.

#### **SECTEUR UIc**

Les constructions seront alignées avec les façades côté R.D. 317, parallèles à l'axe de la voie. Ces constructions seront implantées à une distance de 5 à 10 mètres au-delà de la zone de recul des 20 mètres (soit 25 à 30 mètres).

#### **CAS PARTICULIERS**

**Aucune règle d'implantation ne s'impose :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformations, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

Les mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies doivent être reconnues satisfaisantes par le service compétent.

Il est interdit de s'implanter sur les limites latérales séparatives d'un terrain si celle-ci sépare la zone industrielle d'une zone d'habitation.

#### **CAS PARTICULIERS**

- Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôts ne peuvent pas s'adosser à un bâtiment à usage d'habitation.
- Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur).- Les règles du présent article ne s'appliquent pas à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

## **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

Toute partie de bâtiment comportant une ou plusieurs ouvertures de dimension supérieure à 0.25m<sup>2</sup> doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 10 mètres pour la zone UI, et 4 m. pour les secteurs UIa, UIb et UIc.

Cette distance doit être au moins égale à 2,50 mètres pour les parties de bâtiments sans ouverture ou comportant une ou plusieurs ouvertures inférieures ou égales à 0.25m<sup>2</sup>. Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc ...).

### **Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que :
  - la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - les baies supérieures à 0.25m<sup>2</sup> créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

### **ZONE UI et SECTEURS UIa et UIb**

Les constructions à usage d'habitation ou de travail situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de 2,50 m. au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie supérieure à 0.25m<sup>2</sup> doit en être éloignée d'au moins 4 mètres.

**Aucune obligation ne s'impose** aux modifications, extensions ou surélévations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

### **SECTEUR UIc**

Aucune prescription

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL (Voir définition en annexe)**

### **ZONE UI**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

### **SECTEUR UIb**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

#### **SECTEUR U1a**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

#### **SECTEUR U1c**

Aucune prescription.

#### **CAS PARTICULIERS**

**Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux constructions, aux installations de toute nature et dépôts liés au fonctionnement du service public ferroviaire.
- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble sinistré, à condition de déposer la demande de permis de construire dans les quatre ans suivant le sinistre.
- aux modifications, extensions ou surélévations d'immeubles existants, dans les conditions définies à l'annexe 1 du présent règlement.

### **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexes)**

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 12 mètres.

#### **SECTEUR U1c**

Aucune prescription.

#### **CAS PARTICULIERS**

**Aucune limitation de hauteur n'est fixée :**

- pour les équipements d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.
- en cas de reconstruction dans la limite de la hauteur du bâtiment détruit.

### **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### Dispositions générales :

Toutes constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

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

Les matériaux bruts devront être enduits.

Les couvertures apparentes en tôles ondulées sont interdites.

#### - Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale.

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

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

Le stationnement des véhicules et les aires d'évolution des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être réalisés en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

#### Dispositions générales

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

En limite de la zone ou des secteurs, une haie d'arbres à hautes tiges (1 arbre tous les 5 mètres) devra être créée.

#### Aménagement particulier des marges de recul

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 40 % de sa superficie.

Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.

L'application de ces prescriptions doit, toutefois, être compatible avec les impératifs techniques de l'exploitation et l'organisation des chantiers ferroviaires.

#### **SECTEUR U1a**

Les aires de stationnement devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre toutes les quatre places.

#### **SECTEUR U1c**

#### **Prescriptions concernant la voie de desserte.**

L'essence proposée pour réaliser cet alignement est le merisier (*Prunus avium*), à planter en force minimale 18/20.

#### **Prescriptions concernant la marge de recul (R.D. 317)**

La bande de 20 m. le long de la R.D. 317 sera constituée d'un talus en pente douce, vers la voirie permettant d'estomper les vues des installations ou constructions.

Cette bande sera organisée de la façon suivante :

Un double alignement d'arbres sera planté selon un rythme de 20 m. et 8 m. entre les deux lignes. Les arbres seront soit des chênes (*Quercus Robur*), soit des hêtres (*Fagus Salvitica*). Ils seront plantés en tiges, de taille minimale 20/25.

Des arbustes bas (1 m. à 1,50 m.) et des aires engazonnées seront plantés et semés sous les arbres selon un rythme à déterminer en fonction des fenêtres à préserver. Ces arbustes seront plantés en masse homogène à raison d'1unité/m<sup>2</sup>.

En limite Sud de terrain, des boqueteaux seront implantés de façon discontinue, de manière à constituer des masses boisées. Ces bosquets seront constitués d'essences locales en mélange d'arbres tiges de taille minimale 12/14 (1unité/m<sup>2</sup>) et d'arbustes de sous-bois (4unités/m<sup>2</sup>).

Les essences préconisées sont :

- arbres : érable champêtre, charme, tilleul à petite feuille, frêne, érable sycomore, chêne pédonculé, merisier.
- arbustes : Viorne obier, viorne lantane prunellier, fusain d'Europe, troène d'Europe, cornouiller mâle, noisetier.

### **CLOTURES**

Les clôtures le long des limites séparatives seront composées de grillage. Une haie d'une hauteur de 2 m. maximum pourra éventuellement doubler le grillage.

### **PARCS DE STATIONNEMENT**

Le traitement des parcs de stationnement se fera de la façon suivante :

- soit des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus autour des parcs de stationnement, aires de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit satisfaisant.
- soit au minimum un arbre de haute tige pour 5 places de stationnement doit être planté sur les aires de stationnement.

### **LA GESTION DE LA MARGE DE REcul R.D317 : LE MERLON PAYSAGER EXISTANT**

Le merlon paysager existant est protégé au titre de l'article L.123.1.5 7° du code de l'urbanisme Sa démolition est interdite ainsi que tout aménagement qui mettrait en péril son paysagement.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

<b>ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b>
---

Aucune prescription.

## **SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UI 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6 et 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

### **ARTICLE UI 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).

## **CHAPITRE UZ**

### **Zone aéroportuaire.**

#### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UZ 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'industrie.
- Les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- L'aménagement des terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.

##### **ARTICLE UZ 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- Les installations, les constructions et les dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à la voirie et aux réseaux divers.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.

#### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE**

Aucune prescription.

##### **ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Aucune prescription.



#### **ARTICLE UZ 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.**

##### **RECU INDIQUE (R.N. 104)**

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

A l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service aéroportuaire, toute construction doit être édifiée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 m.

##### **CAS PARTICULIERS**

**Aucune règle d'implantation ne s'impose** aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

#### **ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN.**

En limite de la zone aéroportuaire, les constructions doivent respecter une marge d'isolement qui ne sera pas inférieure à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m.

##### **Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...)

#### **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions situées sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies supérieures à 0.25m<sup>2</sup> ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, du linteau de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexes)**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### Dispositions générales :

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

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

## **ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT**

Aucune prescription.

## **ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Aucune prescription.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (VOLUMETRIQUE)**

Aucune prescription.

## **SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UZ 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE UZ 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).

**TITRE III**  
**Les dispositions applicables aux zones**  
**A Urbaniser « AU »**

## CHAPITRE IAUa

**Zone d'urbanisation future dite de « la Butte aux Bergers »  
sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'activités pouvant comporter des  
équipements publics ou d'intérêt collectif.**

**Le secteur situé au Nord du périmètre de la ZAC de la Butte aux Bergers fait l'objet d'une  
OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).**

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE IAUa 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article IAU 2.
- Les constructions à destination commerciale, à l'exception de celles autorisées à l'article IAU 2.
- Les constructions à destination forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes groupées ou isolées.
- Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.
- Les installations industrielles classées type SEVESO,
- Les décharges

#### ARTICLE IAUa 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les constructions des bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à leur exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole.
- Les installations et dépôts classés soumis ou non à déclaration ou à autorisation, à condition d'être liés directement à l'exploitation agricole et sous réserve de l'observation de la réglementation en vigueur.
- Les établissements, les installations classées, à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie ou d'explosion ainsi que les impacts environnementaux, les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour respecter l'environnement et le paysage.

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restaurants.
- Les constructions à destination de commerce pour des unités d'une surface inférieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination industrielle, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, nuisances ou dangers non maîtrisables après traitement adapté.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités (présence permanente nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements) - Dans les secteurs situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques du PLU, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique -.
- Les équipements publics.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement, y compris les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des équipements nécessaires à la gestion de ces eaux.
- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager et qu'ils respectent les dispositions de l'article IAU 10.
- Les constructions à destination de services.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc....).

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### ***RAPPELS***

#### **- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (voir annexes).**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie S.N.C.F. et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Afin de réduire les incidences sonores à l'intérieur des bâtiments, les différentes constructions devront respecter les dispositions techniques de protection contre le bruit, telles que définies à l'article 13 de la loi bruit, ainsi qu'à l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 qui fixe les niveaux d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation requis en fonction des infrastructures routières à proximité.

- **Cette zone présente des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines.** L'avis de l'Inspection Générale des Carrières doit être demandé avant toute utilisation nouvelle du sol. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ce secteur.

- **Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques.** Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

#### **- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement.

### **REGLEMENTAIRE**

#### **- Captage d'eau.**

Les prescriptions contenues dans l'arrêté préfectoral du 2 août 1988 doivent être prises en compte.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE IAUa 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES**

Les accès doivent être organisés depuis les voies nouvelles réalisées pour l'opération d'aménagement de la ZAC de la Butte aux Bergers.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. L'implantation des portails d'accès doit être adaptée au type de véhicule desservant chaque activité. L'attente des véhicules doit se faire en dehors des emprises publiques.

Les aires de manœuvre nécessaires au fonctionnement des entreprises doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.

Aucun piquage ne sera autorisé sur le barreau de liaison à la Francilienne.

#### **2 - VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

### **ARTICLE IAUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

## 2 - ASSAINISSEMENT

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

### a) Eaux usées domestiques

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### b) Eaux usées industrielles et assimilées

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement peut être subordonnée notamment au pré-traitement approprié en fonction de la réglementation particulière du réseau et du type de rejet.

L'autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques. L'arrêté d'autorisation de déversement, qui fixe les caractéristiques éventuelles de pré traitement, peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivités(s) et le ou les exploitant(s) des ouvrages d'assainissement.

Celui-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### c) Eaux pluviales

Chaque pétitionnaire de projet de construction ou d'aménagement doit mettre en œuvre une régulation des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront recueillies dans des ouvrages, puis infiltrées si la nature du sol le permet, ou rejetées dans les noues publiques, avec un débit de fuite de 0,7 l/s/ha **ou** avec un autre débit fixé par le SIAH selon les modalités de gestion globale des eaux pluviales de l'ensemble de la ZAC de la Butte aux Bergers.

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

Chaque unité foncière pourra mettre en place des dispositifs de récupérations des eaux pluviales, conforme à la réglementation, pour tout usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle : eaux sanitaires, arrosage, entretien, usage industriel ...

Les bassins ou noues de collecte des eaux pluviales seront obligatoirement plantés.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), (Art. 640 et 641 du Code Civil).

Les installations classées pour la protection de l'environnement mettront en place les dispositifs de traitement de leurs eaux pluviales selon les dispositions de l'arrêté préfectoral d'autorisation ou les préconisations de la DRIRE.

### 3 – AUTRES RESEAUX

#### **Electricité –Téléphone- Gaz - collecte sélective**

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble...) et d'énergie (électricité, gaz...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

#### **Gestion des déchets**

Les constructions comprenant au moins 2 logements doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères et des déchets industriels.

#### **ARTICLE IAUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE IAUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.**

Les constructions seront autorisées à l'alignement futur de toutes les voies publiques créées, lorsque la façade située à cet alignement disposera de baies constituant des vues sur au moins 30% de la surface de celle-ci.

Dans les autres cas, les constructions devront respecter une marge de recul minimale de 5 m par rapport à l'alignement de la voie. Ces marges de recul doivent être paysagées en compatibilité avec l'article IAU 13.

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas** à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les constructions devront être édifiées à une distance d'au moins 15 mètres du futur alignement du barreau de liaison.

Les installations et ouvrages techniques ne sont pas concernés par cette règle.

#### **ARTICLE IAUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE**

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 5 m.

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas** à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Les installations et ouvrages techniques ne sont pas concernés par cette règle.

#### **ARTICLE IAUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE IAUa 9 - EMPRISE AU SOL (Voir définitions en annexe)**

L'emprise au sol des constructions doit permettre de respecter l'article IAU 13.



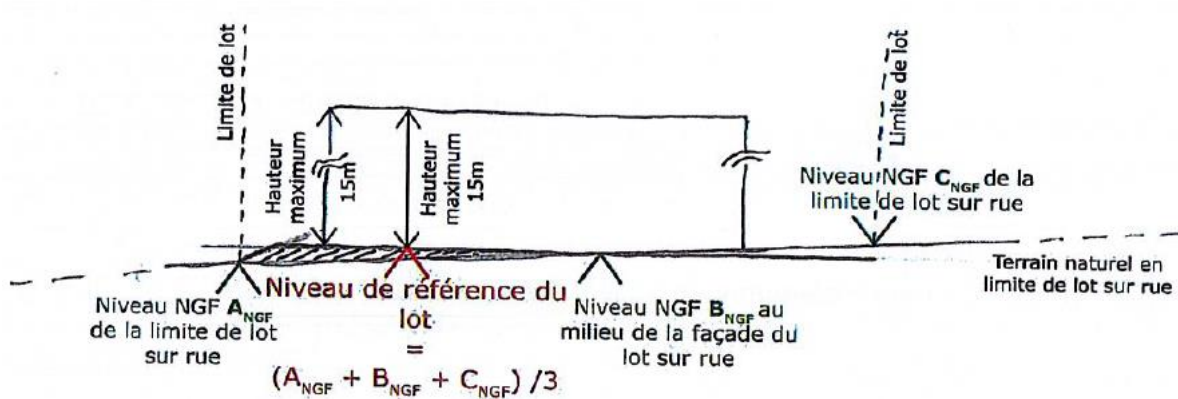
## ARTICLE IAUa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de référence défini pour chaque lot jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau de référence correspond à la côte NGF moyenne entre les deux limites du lot sur rue ( $A_{NGF}$  et  $C_{NGF}$ ) et le milieu de la façade du lot sur rue ( $B_{NGF}$ ) soit  $(A_{NGF} + B_{NGF} + C_{NGF}) / 3 =$  cote NGF de référence.

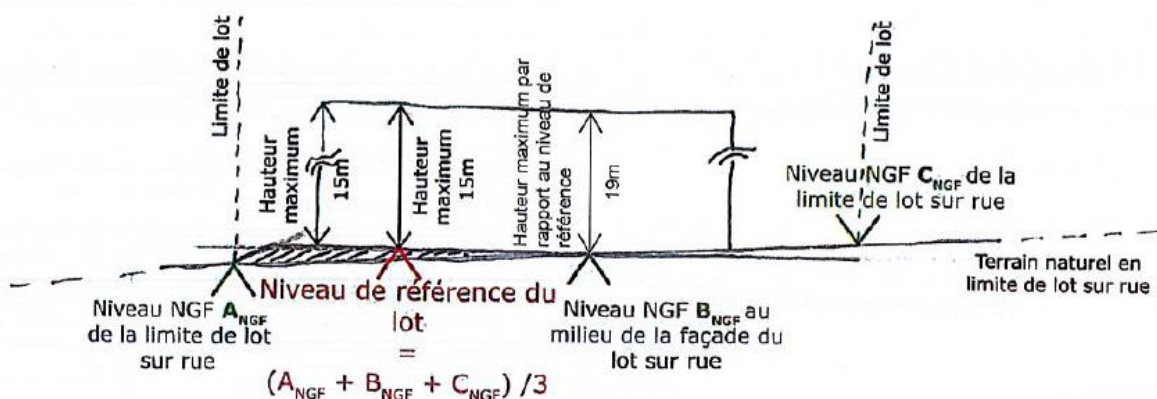
### Zone IAUa sauf secteur IAUa2

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 15 mètres par rapport au niveau de référence de chaque lot.



### Secteur IAUa2

La hauteur maximale autorisée des constructions est fixée à 19 mètres par rapport à la côte de référence sur rue.

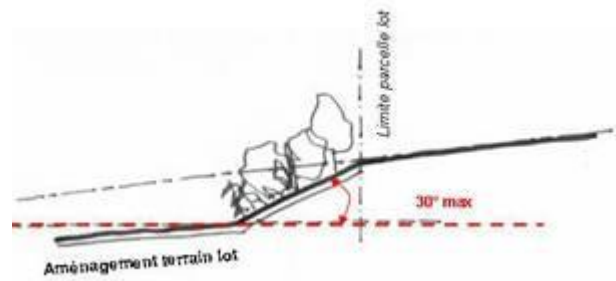
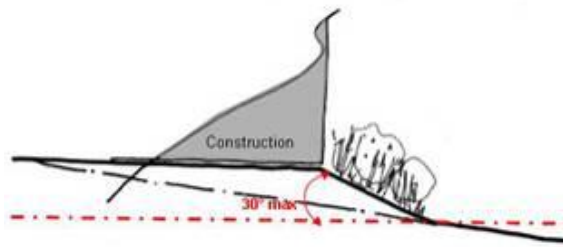


De plus les façades des constructions devront présenter une hauteur maximum de 15m par rapport au terrain fini de l'aménagement, au pied du bâtiment.

L'ensemble des aménagements de voiries, comme des assises des futures constructions, devra s'adapter au mieux à la topographie naturelle du site.

Les affouillements et exhaussements devront conduire à présenter un nivellement régulier entre parcelles voisines et par rapport aux espaces publics.

Les éventuels talus doivent présenter des pentes de 30° maximum (en dehors des pentes des voies de circulation et des cheminements pour les PMR). Tous les talus sont obligatoirement plantés.



Les éventuels murs de soutènement seront réalisés de préférence en gabions si leur hauteur dépasse 1 m.

Des dépassements ponctuels de hauteur peuvent être autorisés pour des installations à caractère technique nécessaire au fonctionnement des activités.

## ARTICLE IAUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

Les bâtiments implantés de part et d'autre d'une limite séparative devront présenter une harmonie de hauteur et d'aspect de façade (matériaux et couleur).

### Façades

Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs.

Les parements des façades sur voies de desserte doivent être réalisés soit :

- en bardage bois
- en béton architectonique
- en brique ou parements de terre cuite
- en matériaux composites
- en bardage métallique thermo laqué en usine,

D'autres matériaux de façades pourront être utilisés à hauteur de 25% maximum.

L'ensemble des matériaux devra présenter un aspect non brillant.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts est interdit.

Les coloris des menuiseries des bâtiments, des portails, des portes de garage et des éventuelles clôtures doivent être en harmonie.

Les panneaux solaires sont autorisés.

### Toitures

Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions devront être plate ou à faible pente, et ne pas dépasser 10°, à l'exception des couvertures en sheds.

Le bac acier est autorisé en toiture sous conditions : il devra être masqué par un acrotère.

Le coloris des toitures doit être en harmonie avec les coloris à dominante gris des façades.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires sont autorisés.

L'ensemble des organes techniques tels qu'extracteur, machinerie d'ascenseur ou de monte charge, chaufferie, doit être intégré dans le volume de construction.

Les constructions techniques hors gabarit doivent être traitées en tonalité foncée.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en intégrant ces procédés à la composition architecturale des bâtiments.

### **Clôtures**

Afin de créer un parc d'entreprises ouvert et valorisant, les parcelles ne seront pas être clôturées de manière systématique.

Les bâtiments nécessitant une protection particulière pourront être clôturés par un dispositif d'une hauteur maximum de 2 m.

Les éventuelles clôtures métalliques doivent être de couleur grise.

Les murs et clôtures architecturées doivent être dans des matériaux et coloris en harmonie avec les bâtiments.

Un plan d'implantation et de vue en élévation doit être joint à toute demande d'autorisation.

### **Enseignes**

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures, ou sur les bâtiments sont interdits.

Position : les enseignes ne doivent pas dépasser l'acrotère.

Si elles sont séparées du bâtiment, leur forme ne doit pas les faire assimiler à des panneaux publicitaires. En tout état de cause leur hauteur ne doit pas dépasser celle des bâtiments.

Elles ne doivent pas être pourvues d'éclairages clignotants.

### **Dispositions diverses**

Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.

Le cas échéant, ces installations doivent être intégrés par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, afin qu'elles soient notamment rendues moins visibles depuis les voies ou les espaces publics.

Les locaux pour le stockage des ordures ménagères doivent être intégrés à la construction ou faire l'objet d'un traitement harmonisé avec la façade du bâtiment. Les espaces et locaux de gestion des déchets industriels doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies publiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, si ces installations sont visibles depuis les voies publiques, elles devront être dissimulées derrière des écrans constitués de végétaux, ou construits dans les mêmes matériaux que les bâtiments.

Les citernes à gaz ou à combustible, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles des voies publiques. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, si ces installations sont visibles depuis les voies publiques, elles devront être dissimulées derrière des écrans constitués de végétaux, ou construits dans les mêmes matériaux que les bâtiments.

### **Antennes paraboliques**

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale.

### **Principes de conception bioclimatique des bâtiments**

Pour les bâtiments de logements liés à l'exploitation agricole, pour les bâtiments de bureaux ou partie de bâtiments à usage de bureau et pour les bâtiments recevant du public (ERP), les nouvelles constructions devront respecter les principes de conception bioclimatique, à savoir :

- Orientation du bâtiment : privilégier une orientation sud si possible.
- Disposition des locaux : les apports solaires étant les plus aisés au sud, la répartition des pièces suivant leur usage se fera en conséquence. Les plus souvent occupées au sud, les moins chauffées et les moins occupées au nord.
- Compacité du bâtiment : plus un bâtiment est compact, moins sa surface déperditive est importante, et moins les déperditions thermiques sont importantes.
- Taux de surfaces vitrées par façade : attention aux façades ouest fortement vitrées (risque de surchauffe en fin de journée en période estivale. Des vitrages sur la façade sud permettent en principe de réduire les besoins de chauffage du bâtiment.
- Protections solaires suffisantes sur les façades est, sud et ouest : des protections extérieures amovibles, de type brise-soleils orientables sont particulièrement favorables au confort des utilisateurs et aux économies d'énergie.
- Inertie : il s'agit d'un moyen efficace de favoriser le confort d'été.
- Ventilation naturelle : les dispositions suivantes seront privilégiées : doubles orientations, taux suffisant de menuiseries ouvrantes.
- Végétalisation caduque à proximité du bâtiment : permet de protéger du soleil en été et de profiter des apports solaires en hiver.

## **ARTICLE IAUa 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

Chaque emplacement de véhicule automobile doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris sera prévue.

### **Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles**

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

#### Constructions à usage de bureaux

Une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée aux bureaux et locaux sociaux.

#### Construction à usage d'entrepôt

Il sera créé 1 place de stationnement pour 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette d'entrepôt, jusqu'à 20.000m<sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà il sera créé 1 place de stationnement pour 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

#### Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, technologiques et autres activités de service

Une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Construction à usage d'hébergement hôtelier ou restauration

1 place de stationnement par chambre doit être aménagée.

1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant doit être aménagée.

#### Construction de commerces

1 place de stationnement pour 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces règles peuvent être adaptées, en plus ou en moins, selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires, en fonction d'une part de la nature de l'opération, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements en matière de stationnement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### **Vélos / deux roues**

Chaque construction doit prévoir les places couvertes nécessaires au stationnement des vélos et des deux roues motorisées.

Les emplacements réservés au stationnement des vélos et deux roues doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé. Les abris doivent être traités en cohérence avec l'architecture des constructions.

## **ARTICLE IAUa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Une superficie au moins égale à 15% de la surface totale du terrain doit être plantée.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à grand développement par 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les éventuels talus doivent présenter des pentes de 30° maximum dans la bande de 5 mètres en périphérie du lot (en dehors des pentes des voies de circulation et des cheminements pour les PMR). Tous les talus sont obligatoirement plantés.

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 50% de sa superficie, dans la bande de 5 mètres de retrait par rapport à l'alignement du lot.

Des écrans végétalisés de plantes grimpantes seront prévus autour des aires de stockage de matériels, de matériaux de déchets ou de produits finis, afin de qualifier le paysage perçu depuis les voies publiques.

Les cours de services doivent être entourés d'arbres et d'arbustes de manière à former un écran de verdure.

Les emprises nécessaires à la rétention des eaux pluviales ou à leur acheminement sont à intégrer dans la surface des espaces verts et sont obligatoirement plantées.

En limite de parcelles une haie d'arbres à grand développement devra être créée à partir d'essences locales.

La majorité des espaces végétalisés et des haies doivent être plantés d'essences d'arbres ou d'arbustes locales.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE IAUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

### **SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE IAUa 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6 et 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

#### **ARTICLE IAUa 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boites de tirage, ...).

## CHAPITRE IAUb

### Zone d'urbanisation future dite « les Pommiers et les Frais Lieux » permettant des opérations d'ensemble à usage mixte

#### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

##### ARTICLE IAUb 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'industrie
- Les dépôts de toute nature.
- Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières
- Les décharges
- Les antennes relais de téléphonie mobile.

##### ARTICLE IAUB 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les autorisations de construire concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne pourront être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers est assurée par une opération d'aménagement d'ensemble autorisée préalablement. Elles peuvent également être autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble successives.
- Les constructions et les installations à destination d'activités, si elles ne portent atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constituent pas une nuisance (olfactive, acoustique, esthétique) avec le bâti environnant.
- Les entrepôts s'ils sont liés à une occupation ou à une installation autorisée sur la zone.

#### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

##### **RAPPELS :**

- **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (voir annexes).**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie S.N.C.F. et repérés sur les plans en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

**- Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques.

**- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement.

**- Transports d'hydrocarbures**

La zone IAub est traversée par une canalisation d'hydrocarbures (Trapil) dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe 9 du présent règlement.

**REGLEMENTAIRE :**

**- Protection des cours d'eau et vallées sèches.**

Toutes mesures devront être prises pour assurer convenablement l'écoulement des eaux.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 m. de part et d'autre de l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas :

- des extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

- des Z.A.C. ou les lotissements, pour lesquels « l'étude d'impact » ou « le dossier loi sur l'Eau » devra comporter un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE IAub 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.



## 1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.  
Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

### ARTICLE IAUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation et d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### Electricité - Téléphone

Pour toute construction, lotissement ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

#### Réseau futur de communication

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC (Moyens Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

#### Tri sélectif :

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

Sauf en cas de création de containers enterrés, dans le cas d'habitat collectif les locaux destinés à recevoir des déchets devront être dimensionnés de façon à recevoir des containers, à raison de 0,80m<sup>2</sup> minimum par logement.

### ARTICLE IAUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)

Aucune prescription.

### ARTICLE IAUB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées, soit en recul de deux mètres minimum.  
Toutefois lorsque l'expression d'une recherche architecturale le justifie des décrochés ponctuels par rapport à l'alignement ou au recul de 2 mètres peuvent être admis.

Chemin de Marly : Les constructions ou installations nouvelles doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m. le long du Chemin de Marly.

**CAS PARTICULIER :**

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas** aux annexes des constructions.

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas** à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

**ARTICLE IAUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions ou installations nouvelles peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

**REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 2,50 m.

Cette distance est portée à au moins 4,00 m. pour les constructions comportant plus de 2 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc ...).

**CAS PARTICULIER :**

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas** aux annexes des constructions.

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas** à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

**ARTICLE IAUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune prescription.

**ARTICLE IAUb 9 - EMPRISE AU SOL (Voir définition en annexe)**

Aucune prescription.

**ARTICLE IAUb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

A l'exception des secteurs particuliers mentionnés sur l'orientation d'aménagement où la hauteur est limitée à 10 mètres, la hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain fini, ne peut excéder 19 mètres. Toutefois pour des raisons paysagères et/ou architecturales, peuvent être admis de façon ponctuelle 3 mètres supplémentaires, lorsque le choix de vouloir marquer un espace public spécifique est justifié : angle de voie, place, le long du parc urbain, ... par exemple.

## **ARTICLE IAUb 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### Dispositions générales :

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

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

### - Bâtiments

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles architecturaux régionaux sont interdits.

### - Toitures

Les panneaux photovoltaïques seront encastrés en toiture et de teinte similaire aux pans de la toiture.

### - Eoliennes

L'installation des éoliennes est autorisée sous réserve que :

- la hauteur du mât soit inférieure ou égale à 12 mètres,
- elles ne soient pas sources de nuisance sonore pour l'environnement et qu'elles s'intègrent aux paysages urbains.

### - Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale.

## **ARTICLE IAUb 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE IAUb 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

Les espaces libres feront l'objet d'un traitement paysager.

### **Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme**

#### Les Espaces Verts Protégés

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction est interdite à l'exception des locaux annexes, abris de jardins, accès piéton.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE IAUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

## **SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE IAUb 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6 et 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

### **ARTICLE IAUb 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boites de tirage,...).

## CHAPITRE I AUc

**Zone d'urbanisation future dite des « Marlots »  
sous forme d'opérations d'ensemble à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif  
(équipements scolaires, équipements communaux, logements liés à la zone).**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE IAUc 1- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'industrie.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage d'artisanat.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'équipement hôtelier.
- Les constructions à usage de bureau, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.

#### ARTICLE IAUc 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

- Les autorisations de construire ou de lotir concernant les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ne peuvent être délivrées que si leur desserte en voirie et réseaux divers et leur accès s'effectuent selon les conditions décrites aux articles 3 et 4 du règlement de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.
- Les bureaux à condition qu'ils soient destinés aux équipements autorisés.

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions d'ouvrages électriques haute et très haute tension.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### **RAPPEL :**

#### **- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (voir annexes).**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 317 et la voie S.N.CF., et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE IAUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Tout accès direct sur la R.D. 317 est interdit. L'accès doit être fait par la rue A. Malraux.

### **ARTICLE IAUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

### **a) Eaux usées domestiques**

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

### **b) Eaux usées industrielles et assimilées**

**NB** : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré- traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### **c) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle, puis l'infiltration de celles-ci si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

## **3- AUTRES RESEAUX**

### **Electricité - Téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

### **Réseau futur de communication**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux MTIC (Moyens Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

### **Tri sélectif :**

Toute construction comprenant au moins 2 logements doit prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective, conformément au Plan Régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) approuvé le 26 novembre 2009.

## **ARTICLE IAUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)**

Aucune prescription.

## **ARTICLE IAUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **RECU L INDIQUE (R.D. 317)**

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

### **CAS PARTICULIERS**

**Aucune règle d'implantation ne s'impose** aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

## **ARTICLE IAUc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA ZONE**

### **PRESCRIPTIONS SPECIALES POUR LES CONSTRUCTIONS EN LIMITE DE ZONE.**

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à l'exception de celles en limite d'une zone d'habitation. En cas de recul, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

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

### **CAS PARTICULIERS**

**Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose** aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

**Les règles du présent article ne s'appliquent pas** à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

## **ARTICLE IAUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune prescription.

## **ARTICLE IAUc 9 - EMPRISE AU SOL (Voir définition en annexe)**



Aucune prescription.

#### **ARTICLE IAUC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE IAUC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### Dispositions générales :

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

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

##### - Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale.

#### **ARTICLE IAUC 12 - STATIONNEMENT**

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

L'accès aux places des parcs de stationnement doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

#### **ARTICLE IAUC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

##### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres ou d'arbustes dont la hauteur et la circonférence doivent correspondre à la configuration du terrain, soit 1 arbre par 100m<sup>2</sup> d'espace libre perméable. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

La bande de 20 m. le long de la R.D. 317 sera constituée d'un talus en pente douce, vers la voirie. Cette bande sera organisée de la façon suivante :

- Pente vers le fond de noue (environ 3 m.)
- Talus en pente douce orienté vers la R.D. 317 (+1,50 m. par rapport au niveau de la chaussée
- Talus (et mur de soutènement éventuel orienté vers la parcelle).

Un double alignement d'arbres sera planté selon un rythme de 20 m. et 8 m. entre les deux lignes. Les arbres seront soit des chênes (Quercus Robur), soit des hêtres (Fagus Salvitica). Ils seront plantés en masse homogène à raison de 1 unité/m<sup>2</sup>.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE IAUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription.

### **SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

#### **ARTICLE IAUc 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles de l'article 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

#### **ARTICLE IAUc 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).

**TITRE IV**  
**Les dispositions applicables à la zone**  
**Agricole « A »**

## **CHAPITRE A**

**Zone de richesses naturelles  
réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage.  
Elle comprend un secteur Aa  
et un secteur Ab réservé au stockage des déchets inertes**

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières
- Les décharges, à l'exception de celles liées aux déchets inertes en secteur Ab.

#### **SECTEUR Aa**

- La construction, extension ou reconstruction d'habitations existantes, jardins familiaux ou individuels.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.

#### **ARTICLE A 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

- Les constructions liées à une exploitation agricole et les habitations destinées au logement des exploitants, aux logements de fonction des aides familiaux et salariés. Les bâtiments d'exploitation et le nombre de logements doivent être en rapport avec l'importance et le système de production de l'exploitation et ceci sous réserve que les logements soient à proximité des bâtiments d'exploitation.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, station de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- L'utilisation pour l'habitation, à des fins artisanales ou pour le stationnement des caravanes, de locaux agricoles désaffectés pour des raisons économiques, si les conditions suivantes sont respectées :
  - . les constructions existantes doivent être achevées depuis plus de 10 ans.
  - . par son existence et son fonctionnement, l'établissement n'est pas susceptible de compromettre la vocation agricole de la zone.
  - . l'établissement ne porte atteinte ni à la salubrité, ni à la sécurité et ne constitue pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
  - . les transformations apportées aux constructions ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- . les transformations doivent permettre une adaptation mais en aucun cas aboutir à une démolition et une reconstruction.
- L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, si les conditions suivantes sont respectées :
  - . au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
  - . le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les installations de stockage de déchets inertes régis par l'article L541-30-1 du Code l'Environnement, en secteur Ab sous réserve de leur bonne intégration paysagère.
- Les établissements directement liés à l'agriculture ou à l'élevage s'ils sont nécessaires à l'agriculture du secteur et sur le lieu d'exploitation.
- La construction des ouvrages nécessaires au transport de l'électricité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### **RAPPELS :**

#### **- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la R.D. 317, le T.G.V. et la voie S.N.C.F. et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

#### **- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes.**

Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions.

#### **- Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement.

#### **- Protection des zones humides**

Une partie de la zone A est concernée par des zones humides de classe 3 (Cf. annexe 8 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

#### **- Transports de gaz et d'hydrocarbures**

La zone A est traversée par une canalisation de transport de gaz et une canalisation de transport d'hydrocarbures (Trapil) dont les tracés sont susceptibles d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe 9 du présent règlement.

#### **REGLEMENTAIRE :**

#### **- Périmètre de captage d'eau**

Les prescriptions contenues dans l'arrêté préfectoral du 2 août 1988 doivent être prise en compte.

#### **- Protection des cours d'eau et vallées sèches**

Toutes mesures devront être prises pour assurer convenablement l'écoulement des eaux.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg (bande de 20 m. de large) toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt collectif, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

#### **- Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrières ou terrains alluvionnaires compressibles (Voir annexes).**

Le plan des contraintes techniques matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrières ou de terrains alluvionnaires compressibles. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

#### **- Secteurs concernés par la trame correspondante aux carrières souterraines (Voir annexes)**

Ces secteurs présentent des risques d'effondrement liés à la présence de carrières souterraines. L'avis de l'Inspection Générale des Carrières doit être demandé avant toute utilisation nouvelle du sol. Toutes mesures devront être prises pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

#### 2- ASSAINISSEMENT

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

##### a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

##### b) Eaux usées industrielles et assimilées

**NB** : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré-traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

### **c) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle, puis l'infiltration de celles-ci si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)**

Aucune prescription.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **RECU L INDIQUE (R.D. 317)**

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

### **RECU L INDIQUE (R.N. 104)**

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

### **VOIES A CRÉER OU A ELARGIR**

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 30 m. du rail de la voie de circulation la plus proche.

### **IMPLANTATION EN RETRAIT**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m. de l'alignement des voies ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### **Cette prescription ne s'applique pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **CAS PARTICULIERS**

#### **Aucune règle d'implantation ne s'impose :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...)
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.



## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à 4 m. minimum pour les constructions à usage d'habitation et 6 m. pour les autres bâtiments.

Les établissements classés doivent être édifiés à une distance minimum de 20 m. des limites séparatives et à 200 m. au moins des zones réservées à l'habitation.

### **CAS PARTICULIERS**

#### **Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve que :
  - . la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - . les baies supérieures à 0,25m<sup>2</sup> créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.
- à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune prescription.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL (voir définition en annexe)**

Aucune prescription.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

La hauteur (H) maximum des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 mètres.

Cet article n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

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

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

### - Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale.

## ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

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

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres ou d'arbustes dont la hauteur et la circonférence doivent correspondre à la configuration du terrain, soit 1 arbre par 250m<sup>2</sup> d'espace libre perméable. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

### **Cette prescription ne s'applique pas :**

- aux ouvrages et accessoires du réseau public de transport d'électricité.
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

## ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Aucune prescription.

## **SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6 et 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

### **ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).

## **TITRE V**

**Les dispositions applicables aux zones  
naturelles ou forestières « N »**

## CHAPITRE N

**Zone naturelle qu'il convient de protéger.  
Elle est composée des secteurs N1, N2, N3 et N4**

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Toute nouvelle construction à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.

#### SECTEUR N2

**Les prescriptions suivantes s'appliquent complémentirement à celles communes à la zone.**

- Aucune nouvelle construction ou extension ou modification de bâtiments existants.

#### ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

**Sont admis(es), sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le secteur N1.
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ... ).
- Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.
- La construction des ouvrages nécessaires au transport de l'électricité.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

### SECTEUR N3

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque la demande de permis de construire est déposée dans un délai de 4 ans après le sinistre.
- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.  
Sont exclus du bénéfice de cette disposition :
  - les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri.
  - les constructions provisoires et les caravanes.
  - les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
- Les constructions liées aux loisirs.

### SECTEUR N1

- Les jardins familiaux, abris en bois (surface de plancher 10 m<sup>2</sup> maximum), portillon en bois naturel, clôtures composées d'un grillage doublée d'une haie végétale le long de la limite parcellaire foncière.

### SECTEUR N4

- L'aménagement d'aire d'accueil pour le stationnement des caravanes, les constructions et installations liées.

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### **RAPPELS :**

- **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres (voir annexes).**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la voie SNCF et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

- **Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrières ou terrains alluvionnaires compressibles.**

Le plan de contraintes géotechniques matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrières ou de terrains alluvionnaires compressibles. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aéroports.**

Il importe au constructeur de respecter la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des pièces à usage d'habitation ou de travail des constructions.

#### **- Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 5 du présent règlement.

#### **- Secteurs susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou des vestiges archéologiques.

#### **- Protection des zones humides**

Une partie de la zone N est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. annexe 8 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

Sont interdits le remblaiement, le retournement et le drainage des zones humides.

Pour les zones humides de plus de 1000 m<sup>2</sup>, leur mise en eau ou leur assèchement sont proscrits.

#### **- Transports de gaz**

La zone N est traversée par une canalisation de transport de gaz dont le tracé est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de construction. Les contraintes de construction sont rappelées dans la fiche d'information relative aux risques présentés par la canalisation. Cette fiche est jointe en annexe 9 du présent règlement.

### **REGLEMENTAIRE :**

#### **- Protection des cours d'eau et vallées sèches**

Toutes mesures devront être prises pour assurer convenablement l'écoulement des eaux.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, sont interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg (bande de 20 m. de large) toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les constructions d'intérêt collectif, les extensions limitées de bâtiments existants et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance des constructions, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau potable se fera par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

### 2- ASSAINISSEMENT

Dès l'application du schéma directeur d'assainissement, ce dernier se substituera au présent article.

#### a) Eaux usées domestiques

La commune est équipée d'un réseau séparatif.

Cette disposition des eaux usées et pluviales devra être respectée pour l'assainissement interne des nouveaux projets ou la réhabilitation.

Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées.

#### b) Eaux usées industrielles et assimilées

**NB** : sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

L'arrêté d'autorisation fixe, suivant la nature du réseau ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées industrielles et assimilées pour être reçues (pré- traitement).

L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et le ou les exploitants des ouvrages d'assainissement.

Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.



### c) Eaux pluviales

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), il est demandé à chaque pétitionnaire une régulation des eaux pluviales à la parcelle, puis l'infiltration de celles-ci si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique).

Les systèmes de gestion des eaux pluviales devront être conçus de manière à ce que leur pérennité soit assurée. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile.

L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

#### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (Surface, Forme, dimensions)**

Aucune prescription.

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

##### **RECU L INDIQUE (R.N. 104)**

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le recul indiqué au plan.

**Cette prescription ne s'applique pas** aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants dans la marge de recul s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie et à condition que le retrait existant ne soit pas diminué à l'exception du secteur N2.

##### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 30 m. du rail de la voie de circulation la plus proche.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m. de l'alignement des voies ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

##### **Cette prescription ne s'applique pas :**

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient à l'exception du secteur N2.

- à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

##### **CAS PARTICULIERS**

##### **Aucune règle d'implantation ne s'impose :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).

- aux constructions du secteur N1, à l'aménagement et aux constructions du secteur N4.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut, les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

## **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

Toute partie de bâtiment comportant une ou plusieurs ouvertures de dimension supérieure à 0.25m<sup>2</sup> doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 6 mètres pour les autres bâtiments.

Ces distances sont ramenées à au moins 2,50 mètres pour les parties de bâtiments sans ouverture ou comportant une ou plusieurs ouvertures inférieures ou égales à 0.25m<sup>2</sup>.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 m. de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc ...).

### **CAS PARTICULIERS**

**Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :**

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc ...).
- aux modifications ou extensions de bâtiments existants, à l'exception des constructions du secteur N2, 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,
  - . les baies supérieures à 0,25 m<sup>2</sup> créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune prescription.

### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL (Voir définition en annexe)**

Aucune prescription.

### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)**

La hauteur totale (HT) des abris de jardin, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 2,30 mètres.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### Dispositions générales :

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

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

La tôle est interdite en secteur N1.

### - Antennes paraboliques

La pose des antennes paraboliques en façade sera non visible depuis la voie publique et interdite en façade principale.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

### **AMENAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres ou d'arbustes dont la hauteur et la circonférence doivent correspondre à la configuration du terrain, soit 1 arbre par 100m<sup>2</sup> d'espace libre perméable. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

### **Cette prescription ne s'applique pas :**

- aux ouvrages et accessoires du réseau public de transport d'électricité.
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

### **SECTEUR N1**

Les clôtures composées d'un grillage sont doublées d'une haie végétale.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

#### **ZONE N - SECTEURS N1 et N4 sauf SECTEUR N2**

Aucune prescription.

#### **SECTEUR N2**

Le C.O.S. est nul.

#### **CAS PARTICULIERS**

**Les règles du présent article ne sont pas applicables :**

- aux constructions d'équipements d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.

#### **SECTEUR N3**

- à la reconstruction d'habitation dans la limite de la surface de plancher du bâtiment détruit ou à l'extension d'un bâtiment sans création d'un nouveau logement.

## **SECTION 4 – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6 et 7 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

### **ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boites de tirage,...).

# **ANNEXES**

## ANNEXE1 : DEFINITIONS

### Services publics ou d'intérêt collectif :

Catégorie qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin tels que les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagement au sol et en sous-sol), les équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif), qu'ils soient privés ou publics. Les antennes relais liées à la téléphonie mobile, les déchetteries, stations d'épuration appartiennent à cette catégorie.

### Annexes d'habitation :

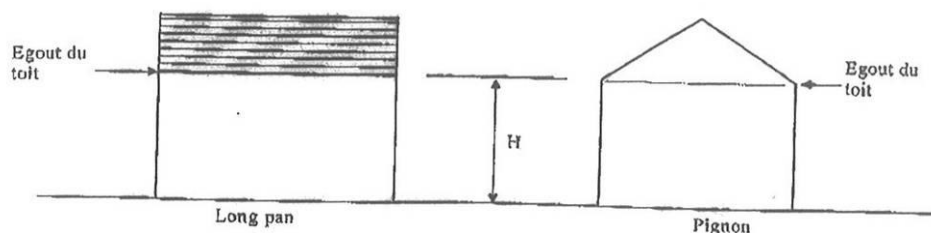
Les garages particuliers et les abris de jardin dont la hauteur n'excède pas 2,60m et 2,30m en secteur UGb et en zone N.

Sont donc exclues notamment les constructions permettant la création d'un logement supplémentaire.

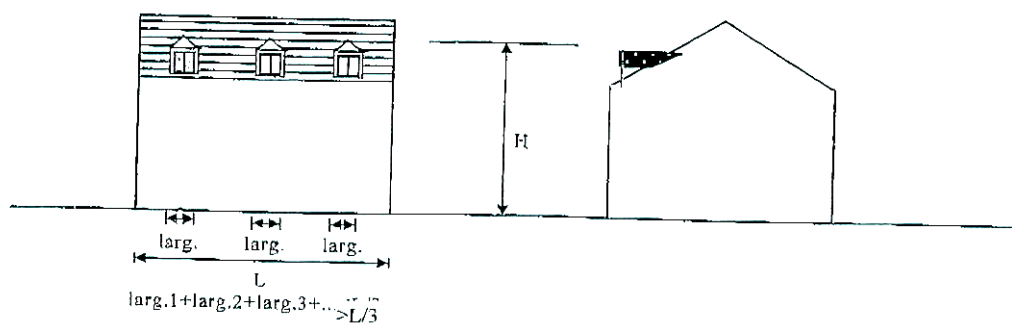
### Hauteur :

#### **La hauteur à l'égout du toit (H)**

La hauteur à l'égout du toit (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).



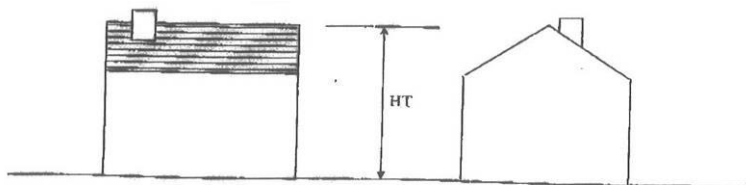
Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout du toit si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan du toit dans lequel elles s'inscrivent.



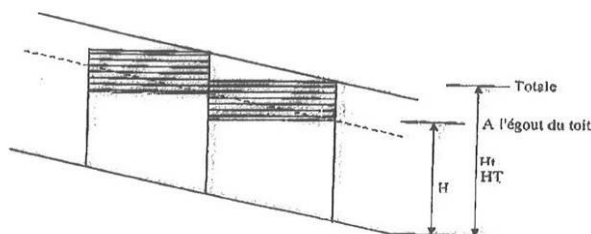
En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

### La hauteur totale (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.



Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.



Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée de l'acrotère
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

### Cas particuliers :

- Constructions ne comportant pas d'égout du toit ou d'acrotère

Seule la hauteur (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

Les marges de recul par rapport à l'alignement ou d'isolement par rapport aux limites séparatives seront mesurées par rapport à tout point du bâtiment

### Terrain naturel :

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

### Sol fini :

La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage de terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction.

## **Surface de plancher :**

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Certaines surfaces viennent en déduction :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et les trémies afférents aux escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 m,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvre,
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble (hors maison individuelle), y compris les locaux de stockage des déchets, quel que soit leur emplacement,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables,
- les surfaces de planchers des caves ou des celliers, annexes à des logements, desservis par une partie commune (habitat collectif uniquement),
- une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## **Emprise au sol :**

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".



## ANNEXE 2 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

(Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme)

<b>N° repère</b>	<b>Affectation de l'emplacement</b>	<b>Bénéficiaire</b> (Service ou Collectivité publique chargé d'acheter le terrain)	<b>Superficie de l'emplacement</b>
A	Parc relais + espaces publics	CARPF	1,64 ha
B	Accès piétons centre de formation	CARPF	0,13 ha
C	Barreau LRC	CARPF	2,79 ha
D	Piste cyclable	Département	1,24 ha
E	Passage piétons – centre ancien	Commune	199 m <sup>2</sup>
F	Voie piétonne pour accès école du Moulin	Commune	514 m <sup>2</sup>
G	Extension du cimetière	Commune	0,36 ha

## ANNEXE 3 : NORMES DE STATIONNEMENT

---

### I. NORMES DE STATIONNEMENT

#### 1 - LOGEMENTS

Il sera prévu au minimum :

**a) Maisons individuelles :**

2 places par logement.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié

**b) Logements collectifs :**

2 places par logement de 3 pièces principales et plus.

1,5 place par logement jusqu'à 2 principales

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié ;

**Stationnement vélo :**

« Conformément à l'article R. 111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application de l'article précédemment cité, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, dans des locaux couverts et éclairés facilement accessibles. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. »

Dans tous les cas, le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

**c) Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :**

1 place par logement.

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 R111-6).

#### 2 - BUREAUX ET PROFESSIONS LIBERALES

1 place par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité.

**Stationnement vélo :**

« Conformément à l'article R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, et à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application de l'article précédemment cité, 1.5% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux couverts et éclairés facilement accessibles. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. »

Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 3 m<sup>2</sup>.

### 3 - INDUSTRIES ET ACTIVITES ARTISANALES

Les besoins en place de stationnement pour les industries varient surtout en fonction du type de l'industrie.

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types :

- Bureaux : administratifs, commerciaux, bureaux d'étude, laboratoires, ...
- Ateliers de fabrication et d'outillage.
- Magasins et entrepôts.

Les normes de stationnement sont calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement.

Il doit être prévu en outre une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

#### a) Bureaux :

Mêmes normes que les bureaux isolés (voir paragraphe 2)

#### b) Ateliers de fabrication :

1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité.

#### c) Magasins - entrepôts :

Voir paragraphe 4

#### Stationnement vélo :

0,3% de la surface de plancher devra être affectée au remisage des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles. Le local à vélos ne devra pas avoir une surface inférieure à 5 m<sup>2</sup>.

### 4 - ATELIERS DE REPARATION - DEPOTS - ENTREPOTS - LOGISTIQUE - EXPOSITION VENTE

#### a) Ateliers de réparation :

1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité.

#### b) Dépôts – entrepôts – logistique

1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux

#### c) Exposition vente

1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la surface de vente et 1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux

### 5 – COMMERCES

#### a) Commerces inférieurs à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher :

Il n'est pas fixé de règle

#### b)-Commerces supérieurs à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher :

1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à l'activité

**c) Surfaces commerciales supérieures à 2 000 m<sup>2</sup> de surface de vente :**

1 place par tranche de 30m<sup>2</sup> de surface de vente

**Stationnement vélo :**

Pour les surfaces commerciales dont la surface de plancher est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, 0,3% de cette surface de plancher devra être affectée au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles.

**c) Marchés :**

20 places pour 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les véhicules de livraison.

**6 - EQUIPEMENTS DIVERS**

**HOTELS - RESTAURANTS :**

**a) Hôtels :**

- 1 place par chambre,
- 1 place de car par tranche de 100 chambres.
- 1 place pour 2 emplois

**b) Restaurants :**

- 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restauration
- 1 place pour 2 emplois

**7 - EQUIPEMENTS SCOLAIRES**

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

**8 - EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX**

**a) Hôpitaux, cliniques :**

30 places pour 100 lits

**b) Maison de retraite**

Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente :

Nombres de places :

- **Pensionnaires** : 2% du nombre de chambres,
- **Visiteurs** : 10% du nombre de chambres,
- **Personnel** : 40% du nombre de personnes employées

**c) Foyers de travailleurs :**

**Véhicules automobiles :**

1 place pour 2 lits

**Deux - roues (abris obligatoirement couverts):**

1 place pour 5 lits

**d) Crèches - Halte garderies :**

- 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher (personnel)
- 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher (parents)

**e) Centres de P.M.I. :**

- **Petit centre :** Personnel 2 places
- **Grand centre :** Personnel 5 places  
Visiteurs 3 places

**9 - EQUIPEMENTS CULTURELS ET CULTUELS**

**SALLES DE SPECTACLES :**

Le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins générés par l'équipement.

**SALLES DE REUNIONS OU SALLES POLYVALENTES :**

**a) Salle polyvalente :**

1 place pour 10 personnes

**c) Salle de réunion, lieu de culte, discothèque, etc...:**

1 place pour 10 personnes

**10 - EQUIPEMENTS SPORTIFS**

**STADES :**

**Automobiles :**

- 40 places par terrain de rugby,
- 30 places par terrain de football,
- 10 % de l'emprise dans les autres cas (terrain + dégagement normalisé).
- 1 place par 5 places de tribunes (pouvant être réduit jusqu'à 1 place par 10 places si le stationnement est possible sur la voirie).

**Deux roues :**

- 10 places par terrain,
- 1 place pour 20 places de tribunes.

**Cars :**

- Stade sans tribune : 1 emplacement par terrain peut être prévu en réduisant le nombre de places VP (Véhicules Particuliers) d'une surface équivalente.
- Stade avec tribunes : 1 emplacement par terrain en plus des VP.

**TENNIS :**

- 2 places véhicules automobiles par court,
- 1 place deux roues par court,
- 1 emplacement de car par équipement.

**GYMNASE :**

- 28 pl. pour 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les véhicules particuliers
- 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 20 places deux roues par gymnase (devant l'entrée)
- 1 à 2 emplacements de cars matérialisés

## 11 - PISCINES, PATINOIRES

### Véhicules automobiles :

Stationnement des visiteurs	Localisation centrale bonne desserte	Localisation périphérique moyenne et mauvaise desserte
Piscine	1 place pour 200 m <sup>2</sup> de bassin	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de bassin
Patinoire	1 place pour 250 m <sup>2</sup> de piste	1 place pour 125 m <sup>2</sup> de piste
Stationnement du personnel	0,5 place par personne	1 place par personne

### Deux roues :

1 place pour 5 m<sup>2</sup> de bassin ou de piste,  
2 à 3 places pour 5 m<sup>2</sup> de bassin pour les piscines avec solarium.

### Cars :

1 à 2 emplacements, soit devant l'entrée soit dans le parc de stationnement avec réservation devant l'entrée pour charger et décharger.

## 12 - AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte-tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

## 13 - CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut exceptionnellement être réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

## II. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les dimensions des places de stationnement automobiles varient selon leur utilisation.

- Supermarchés et centres commerciaux :

5,00m x 2,50m + 6,00m de dégagement

- Emplacements privés :

- dimensions normales 5,50m x 2,50m + 6,00m de dégagement

- dimensions minimum 5,00 m x 2,30 m + 5,00m de dégagement pour un nombre limité de places

- Emplacements pour personnes à mobilité réduite :

- places isolées 5,50m x 3,30m + 6,00m de dégagement

- places groupées 5,50m x (2,50m + 0,80m + 2,50m) + 6,00m de dégagement

**ANNEXE 4**  
**CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise SDAP/SATE

# **RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

## **pour les projets situés dans le bourg ancien et en périmètre de monument historique**

### **1. IMPLANTATION DES BATIMENTS**

Les bâtiments seront implantés, la façade ou le mur pignon à l'alignement prévu par les documents d'urbanisme (par exemple : PAG : Plan d'Aménagement Global de centre ville ou bien encore de pôle urbain).

Croquis N°1-1 et N°1-2 et photo N°1-1.

La continuité bâtie est assurée par les bâtiments et les murs de clôture en maçonnerie. Ces derniers peuvent être ajourés sur un tiers maximum de leur linéaire (l'emprise des portes et portails n'étant pas prise en compte).

Croquis N°8-2.

De légers décrochements, notamment en retrait par rapport à l'alignement, sont possibles pour exprimer la volumétrie des bâtiments.

### **2. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les immeubles d'habitation couverts par des toitures à deux versants, les pignons n'excéderont pas 10 mètres de largeur afin que le volume de la toiture soit à l'échelle des toitures du bâti traditionnel avoisinant.

Croquis N°2-1.

A l'alignement sur une rue ou sur une place, le gabarit du bâti traditionnel voisin sera respecté, généralement deux niveaux : rez-de-chaussée et un étage.

Les futurs immeubles ne comporteront que 3 niveaux à l'alignement.

Croquis N°2-2 et N°2-5 et photo N°4-4

Toutefois un étage supplémentaire pourra être réalisé en retrait.

Ponctuellement, afin par exemple de constituer un repère urbain, ce gabarit pourra être dépassé.

Le niveau du rez-de-chaussée pourra être surélevé d'un mètre maximum, par rapport au niveau de la rue, mesuré au point le plus défavorable afin d'empêcher les vues directes dans des locaux d'habitation.

Les combles pourront être « à encuvement » d'un mètre maximum, de façon à offrir une bonne habitabilité.

Les lucarnes n'interrompent pas de façon systématique l'égout de toiture.

Croquis N°2-3 et N°2-4.



Pour densifier, des volumes parallélépipédiques (ou de formes s'adaptant à la trame parcellaire, trapézoïdale, triangulaire, courbe) pourront s'intercaler entre ou contre les volumes de forme traditionnelle couverts de toitures, à condition que la volumétrie obtenue s'accorde harmonieusement avec le bâti avoisinant ou le paysage.

Ces volumes pourront être couverts en toitures terrasses accessibles ou non.

Croquis N°1-2, 2-5 et Photo N°2-1.

### 3. RENOVATION DU BATI ANCIEN

Les bâtiments anciens seront restaurés en conservant ou en substituant leur caractère :

- dimensions et disposition des baies d'origine,
- dispositions constructives traditionnelles : chaînes d'angle, harpes, corniches, bandeaux, soubassements en pierre,
- faux appareillages, décor, corniche, bandeaux, pilastres, chambranles moulurés en plâtre.

Croquis N° 3-1.

Des modifications n'altérant pas leur caractère sont envisageables :

- verrières, panneaux menuisés de conception moderne,
- extensions dans un vocabulaire architectural contemporain mettant en œuvre des techniques également contemporaines.

Photo N° 3-1.

Par contre pour le bâti ancien, les travaux de gros œuvre, les reprises de maçonnerie, les enduits seront réalisés dans les mêmes matériaux traditionnels que ceux ayant résidé à la conception, généralement un mortier à base de plâtre gros et chaux grasse (les fabricants de matériaux proposent aujourd'hui des produits appropriés).

#### a. Baies

Les dimensions et les proportions des baies traditionnelles, verticalement accentuées, seront conservées sur les bâtiments anciens ou adoptées sur des bâtiments nouveaux, lorsque ces derniers sont d'inspiration architecturale traditionnelle.

Croquis N° 3-2.

Les baies traditionnelles, du fait de l'épaisseur des murs comportent des ébrasements afin d'améliorer l'éclairage et réduire l'encombrement des ouvrants lorsque ces derniers sont ouverts. Cette disposition sera conservée. Les tableaux des fenêtres ne dépasseront pas 20 centimètres de profondeur.

Croquis N° 3-3.

Les baies de conception contemporaine, oriels, « bow-windows », verrières seront en harmonie avec l'existant.

Photo N° 3-1 et 3-2.

#### b. Volets

Les volets seront des modèles peins à barres ou « persiennés », en bois. Le PVC est proscrit. Les volets seront peints de couleur traditionnelle et non pas bois naturel verni.

Le coffre à volet roulant ne fera pas saillie à l'extérieur, il sera compris dans le même plan que le châssis de fenêtre.

Croquis n°3-4.

### **c. Décor de façade**

La création ou la restitution d'un décor traditionnel : faux ou vrai appareillage de pierres ou de briques, corniches, bandeaux, moulures se fera en s'inspirant d'exemples traditionnels locaux relevés sur des immeubles appartenant à la même famille de bâtiments.

## **4. PROJETS DE CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Que le projet soit de référence traditionnelle ou contemporaine, une grande attention sera apportée à la qualité urbaine du projet, à son insertion, c'est-à-dire :

- à son implantation par rapport à l'espace public, de façon à confirmer le contour de cet espace, qui est généralement une figure géométrique simple
- à la volumétrie qui respectera l'échelle de cet espace.

Croquis N°1-2, N°2-1 et N°4-1

Cependant le pastiche architectural caricatural devra être évité.

Le mariage des deux registres classique et contemporain est tout à fait envisageable.

Photo N°4-1

## **5. CONSULTATION EN AMONT**

Pour les projets conséquents, la consultation en amont de l'Architecte des Bâtiments de France est recommandée afin qu'il examine, de façon collégiale, le projet avec le service instructeur.

Photo N°5-1

## **6. MATERIAUX**

- Brique non flammée (type « léopard » proscrit)
- Pierre : les parements en pierre reconstituée à bossage sont proscrits (notamment pour les clôtures)
- Moellon apparent dans le cas de maison du type « meulière »
- Bardage bois ou métal lorsqu'ils s'intègrent harmonieusement

Photo N°6-1

- Enduits de façade : finition talochée, lissée, grattée ou projetée à grains fins.

## 7. TOITURES

Les toitures peuvent être :

### a. A deux versants :

- La pente est comprise entre 35° et 45° avec les matériaux suivants :
  - petites tuiles plates traditionnelles
  - tuiles à emboîtement mécanique densité 20 unités/m<sup>2</sup> minimum couleur terre cuite (brun rouge)  
Les modèles de tuiles d'aspect étranger à la région sont interdits (par exemple les tuiles romanes)
  - Les tuiles ardoise ou bleu foncé sont interdites
  - ardoise naturelle ou ardoise fibrociment

- Débord de toiture

Disposition traditionnelle : 30 centimètres gouttière comprise

Croquis N°7-1

Toutefois des débords ponctuels sont possibles, de même que des débords prononcés pour les constructions de caractère 19<sup>ème</sup> siècle de style « éclectique ».

- Bâtiments d'activités, bâtiments agricoles

La pente minimum conseillée est de 27° (ou 50%) pour les toitures à deux versants

Matériau : tuiles, ardoises, couvertures métalliques à condition de présenter un aspect compatible avec le bâti ancien

Zinc pour les cas particuliers

Il est possible d'intercaler des volumes couverts de toits terrasses ou de faible pente.

### b. Quatre versants

- Pour une pente minimum 45 : petites tuiles plates, ardoises naturelles

Pour une pente faible : zinc

### c. A simple versant

Généralement réservée aux s aux annexes

- La pente est comprise entre 27° (50%) et 45 : matériaux idem que a)

- faible pente : couverture zinc

### d. Combles mansardés

On ne recourra à ce type de toiture qu'exceptionnellement, qui ne pourra être généralisé à tout un quartier, voire à tout un centre ville. L'implantation du bâtiment sera conséquente au caractère que confère ce type de toiture (généralement avec un caractère monumental tel que les édifices publics.

Matériaux : petites tuiles plates (environ 60 à 70 au m<sup>2</sup>)

Ardoises naturelles

Zinc

Croquis N°7-2

### e. Toitures terrasses

Entre des volumes couverts de toiture traditionnelle pourront s'intercaler des volumes couverts par des toits terrasses de hauteur moindre.

### f. Lucarnes

Les lucarnes à « batière » (à deux versants), à « capucine » situées au-dessus de la ligne d'égout n'excéderont pas 1,20 mètre hors tout (mesurée aux « jouées »)

Les lucarnes « rampantes » n'excéderont pas 1,20 mètre ou la largeur de la fenêtre située au-dessous

Les lucarnes ne couperont pas la ligne d'égout, exception faite pour une lucarne gerbière par façade  
Croquis N°7-3 et N° 7-4

## **8 CLOTURES**

Les clôtures sur rue peuvent comporter ou associer plusieurs éléments suivants :

- mur en maçonnerie toute hauteur
- mur bahut surmonté d'une grille métallique ou d'un barreaudage vertical en bois
- mur bahut surmonté d'un grillage métallique et/ou d'une haie végétale

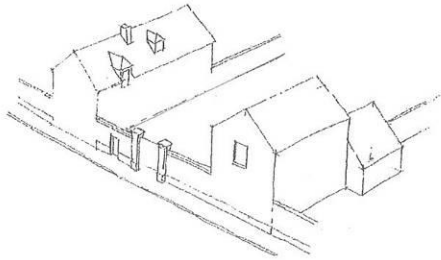
De façon à assurer la continuité bâtie caractéristique des vieux bourgs, la partie ajourée de la clôture n'excèdera pas un tiers du linéaire de la clôture après déduction des accès, portail et portillon.

Toutefois, les clôtures peuvent être aussi constituées sur tout le linéaire sur rue d'un mur bahut surmonté d'une grille, l'ensemble présente alors une hauteur d'au moins 1,80 mètre et s'accorde avec le caractère de la propriété qu'elle clôt.

Croquis N°8-1 et 8-2

## 1. Implantation des constructions

Croquis n°1-1

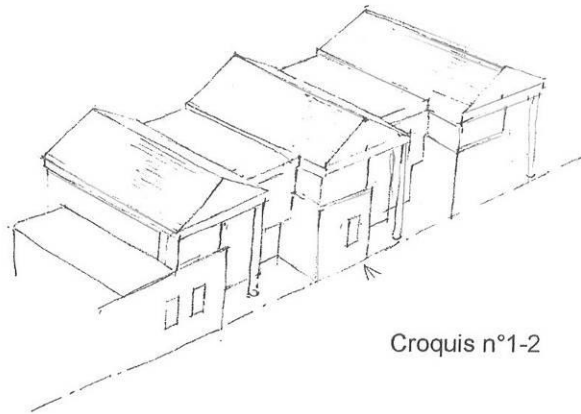


Sur rue, les constructions peuvent très bien être implantées le pignon à l'alignement, dit « pignon sur rue »

Les constructions sont implantées pignons sur rue (faîtage perpendiculaire à la rue)

Des toits terrasses peuvent s'envisager pour couvrir des volumes entre des volumes couverts en toiture traditionnelle afin de garder une silhouette qui soit à l'échelle du bâti traditionnel avoisinant.

Cette disposition est également envisageable avec des toitures à faîtage parallèle à la rue.



Croquis n°1-2



Source : P. MAZZACANE archi. DPLG

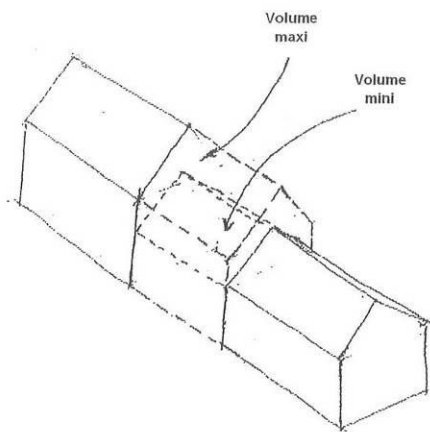
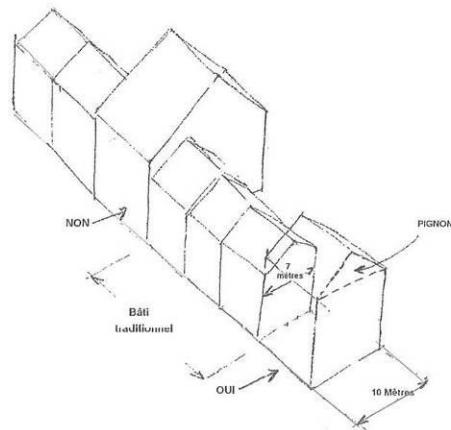
Photo n°1-1

## 2. Volumétrie des constructions

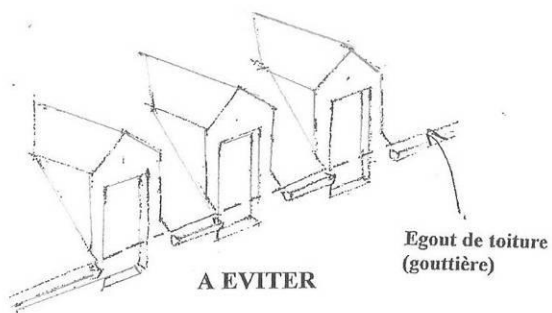
Respect de l'échelle du bâti

Les pignons du bâti traditionnel varient généralement entre 7 et 9 mètres

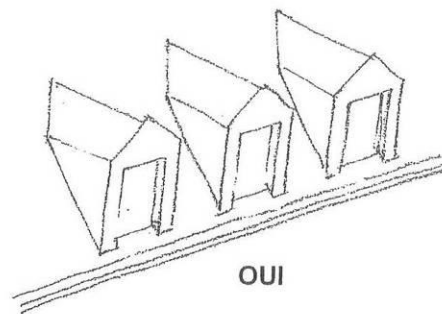
Croquis n°2-1



Croquis n°2-2



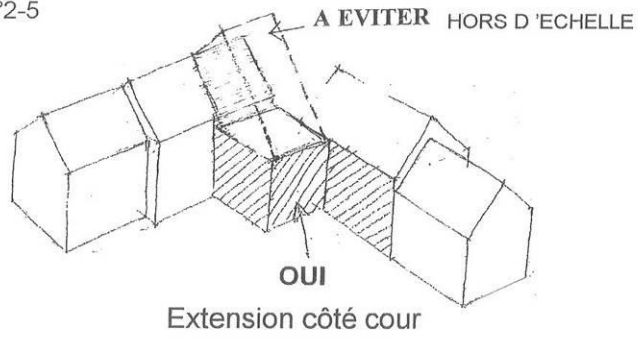
Croquis n°2-3



Les lucarnes ne coupent pas l'égout de toiture

Croquis n°2-4

Croquis n°2-5



Source : G. FAUVET arch. DPLG

Photo n°2-1



Source : B. VASUTEK arch. DPLG

Photo n°2-2

### 3. Rénovation du bâti ancien

Croquis n°3-1

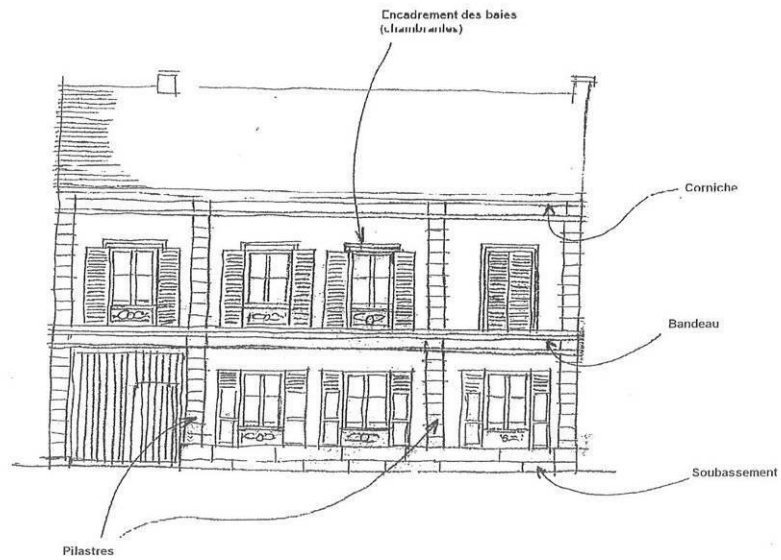
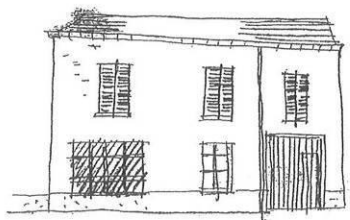
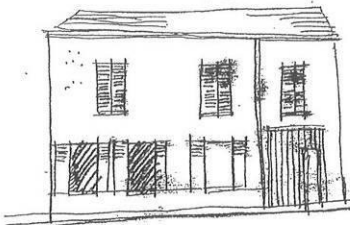


Photo n°3-1

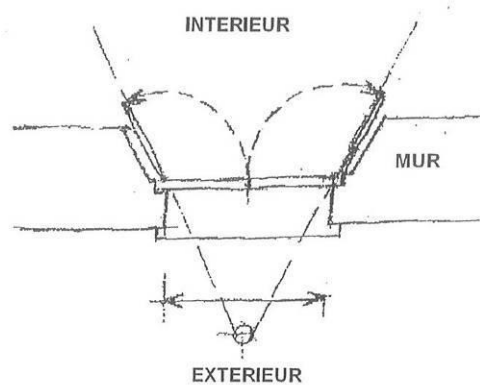


A EVITER



OUI

Croquis n°3-2



Croquis n°3-3



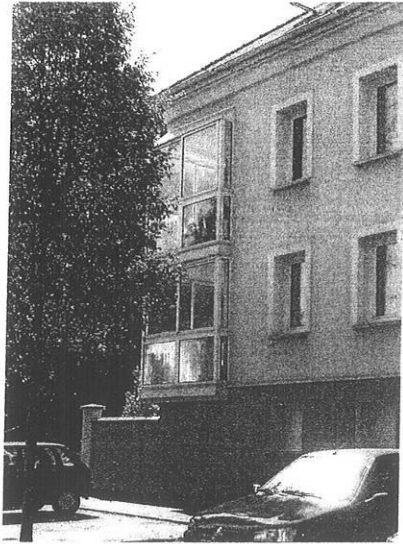


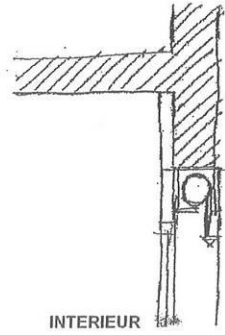
Photo n°3-2



Le coffret de volet roulant est caché derrière le linteau de la baie

INTERIEUR

**OUI**



Le coffret de volet roulant est visible en façade

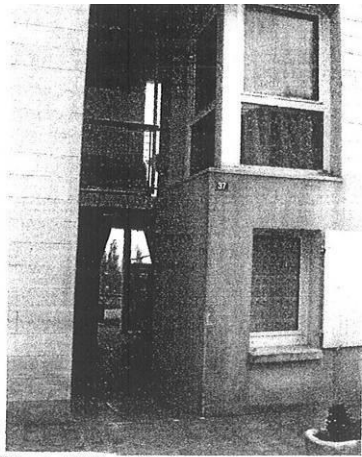
EXTERIEUR

INTERIEUR

EXTERIEUR

**A EVITER**

Croquis n°3-4



Source B. VASUTEK arch. DPLG

Photo n°3-3

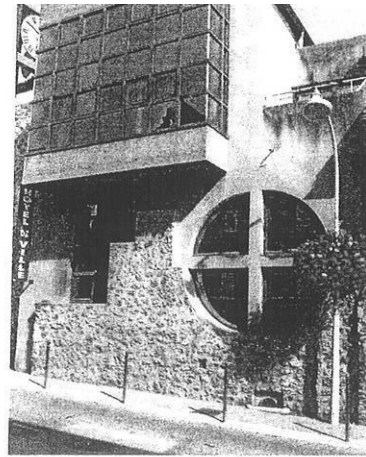
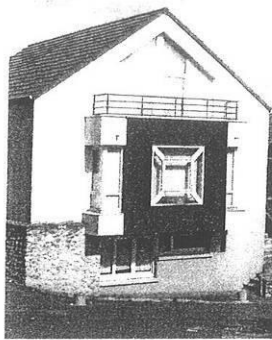


Photo n°3-4

Baies et panneaux menuisés contemporains



Source : DAMERY VETTER WEIL arch. DPLG

Photo n°3-5

Baies et panneaux menuisés contemporains

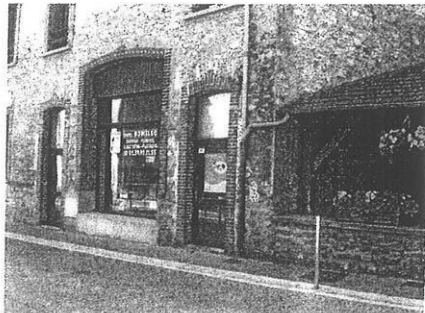


Photo n°3-6

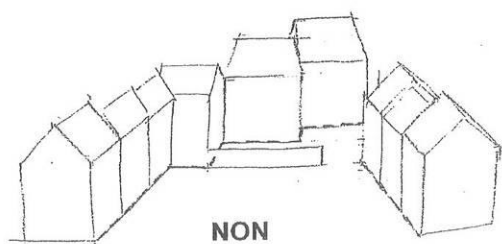
Modification des baies sur un bâtiment ancien en conservant le même caractère



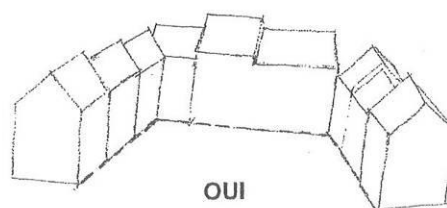
Photo n°3-7

Réhabilitation et réutilisation de bâti ancien (ici en ferme d'activités)

#### 4. Projets de constructions nouvelles

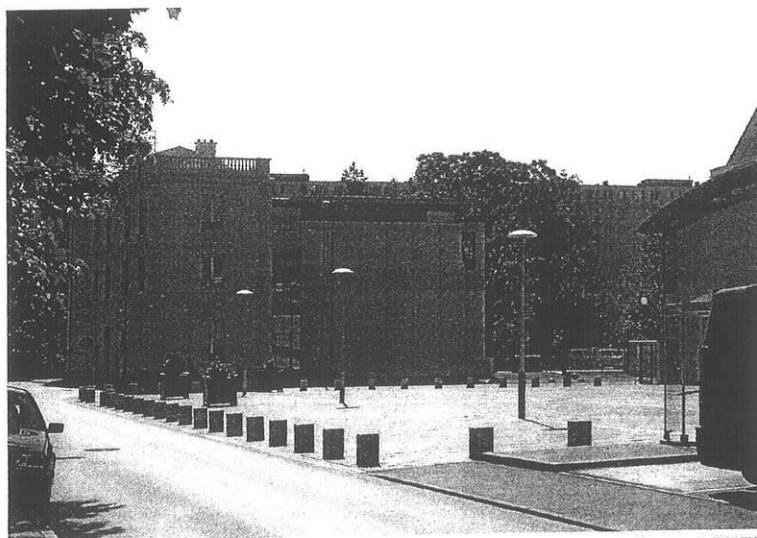


Exemple : forme d'espace non lisible



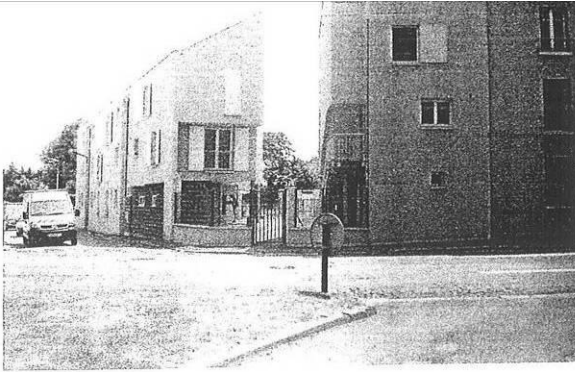
Conserver des contours réguliers,  
Des formes géométriques simples  
Lisibles aux espaces publics

Croquis n°4-1



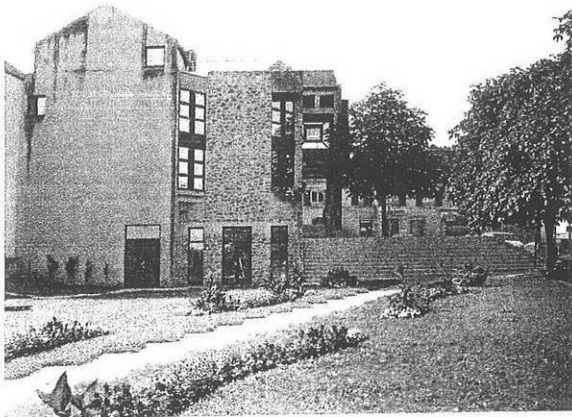
Source : A. FOURNIER, arch. DPLG

Photo n°4-1



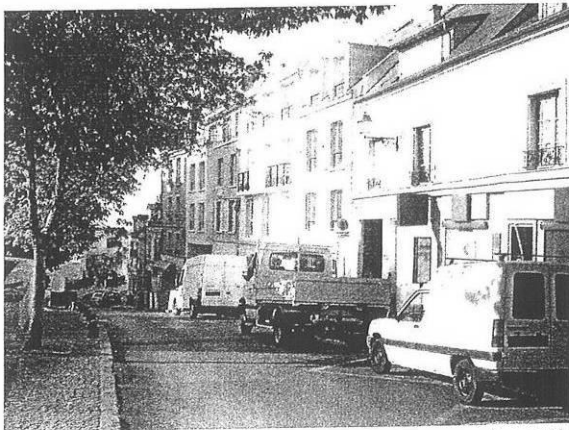
Echelle des constructions nouvelles par rapport au bâti ancien

Photo n°4-2



Qualité urbaine du projet et greffe d'un projet d'architecture contemporaine en quartier ancien

Photo n°4-3



Intégration d'un programme immobilier dans un bourg ancien

Source : M. SOLER, arch. D'P.L.G

Photo n°4-4

## 5. Consultations en amont

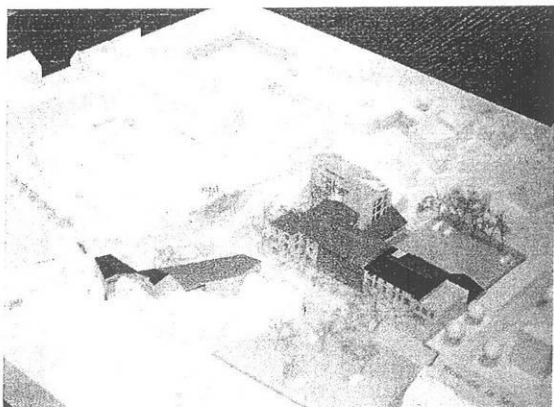


Photo n°5-1

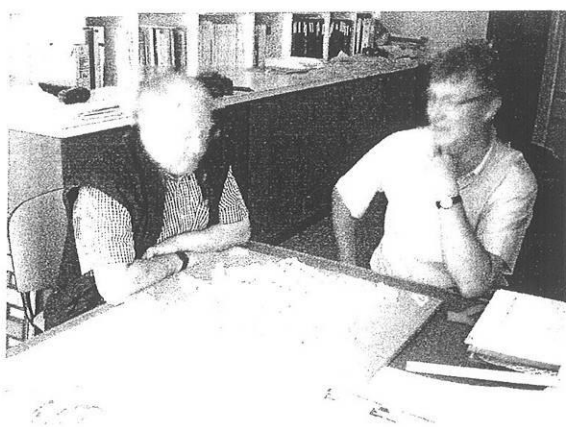


Photo n°5-2

Avec l'accord de Mrs B. DUFLOS, agrée en architecture  
Et J.L. D'INCA architecte DPLG

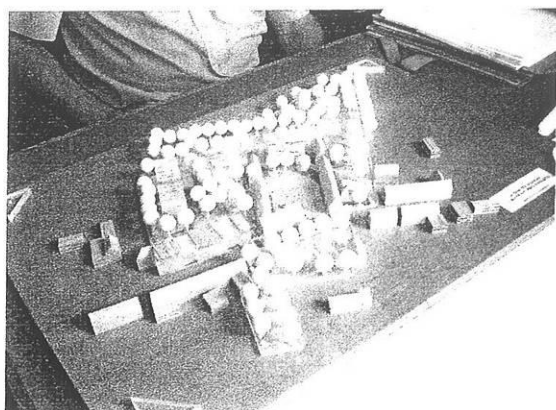


Photo n°5-3

## 6. Matériaux



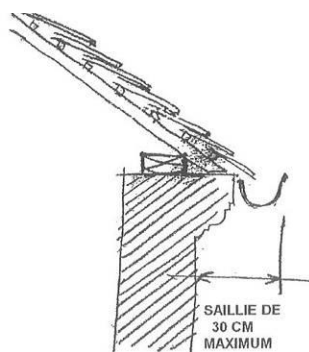
Photo n°6-1



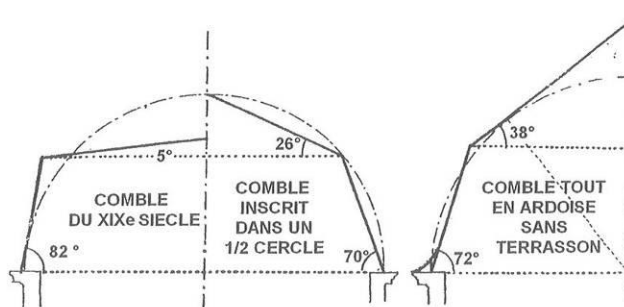
Photo n°6-2

Emploi de matériaux:  
maçonnerie de  
moellons et panneaux  
menuisés

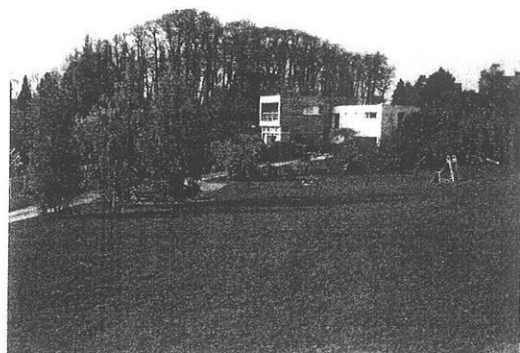
## 7. Toitures



Croquis n°7-1

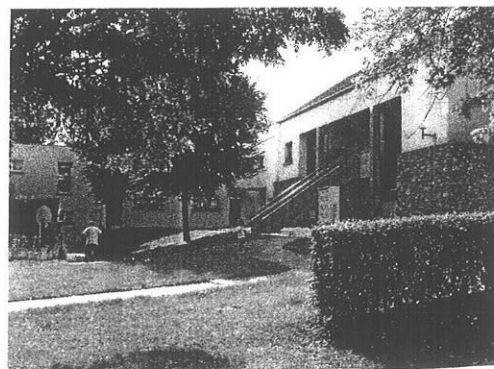


Croquis n°7-2



Source : G. FAUVET, arch. DPLG

Photo n°7-1



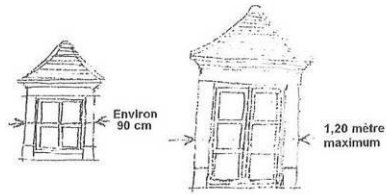
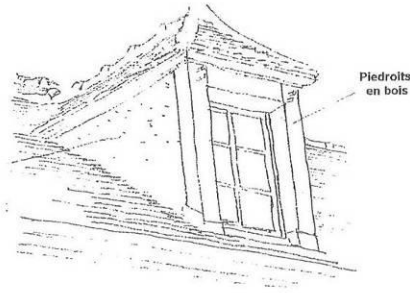
Source : DAMERY VETTER et WEILL, arch. DPL

Photo n°7-2

Association des  
toitures terrasses  
avec des toits  
traditionnels

**LUCARNES**  
Quelques exemples traditionnels

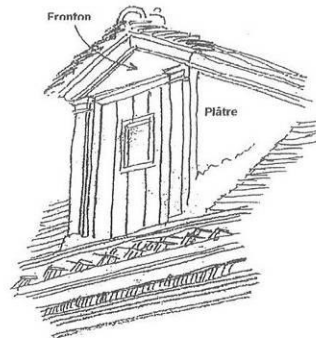
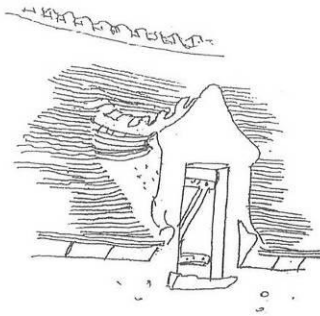
Lucarne "à la capucine"



Une lucarne peut comporter  
Des fenêtres de format à « 6 ou à  
4 carreaux » ce qui en affectera  
sensiblement les dimensions

Jouée en matériaux légers

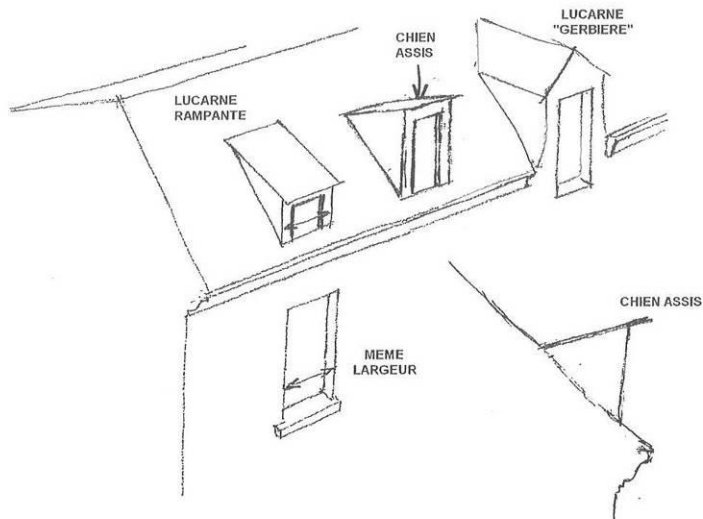
Croquis n°7-3



Lucarne en maçonnerie (en plâtre)  
« à bâtière »

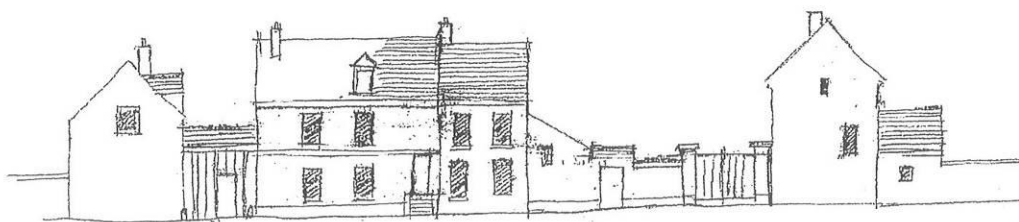
Lucarne en bois  
« à fronton »

Croquis n°7-4



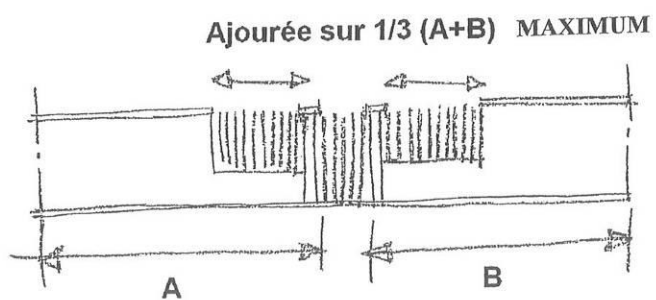


## 8. Clôtures



Conserver la continuité du bâti.  
Annexes, murs de clôture, portails relient chacune des constructions

Croquis n°8-1



Croquis n°8-2

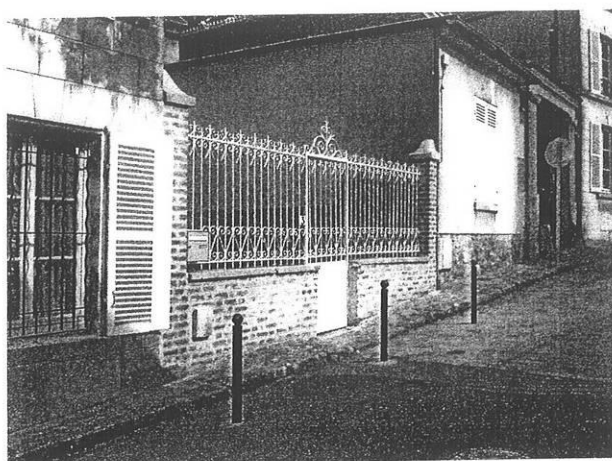


Photo n°8-1

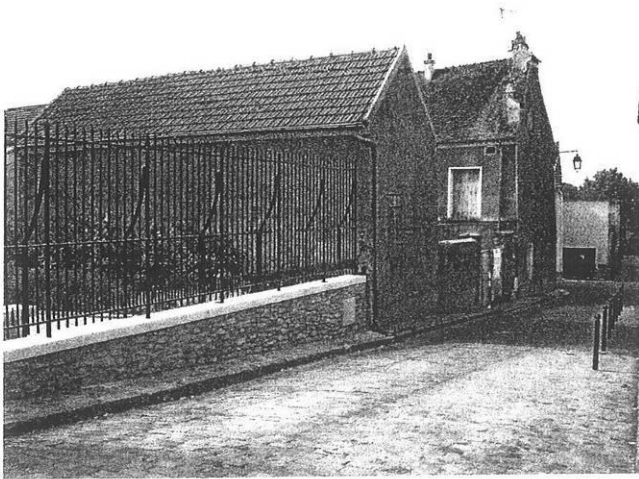


Photo n°8-2

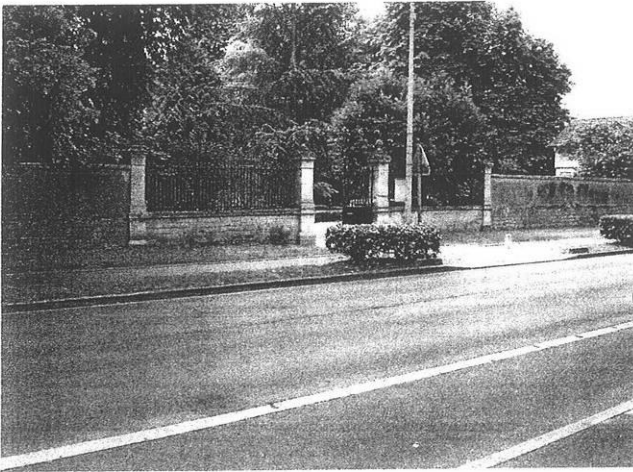
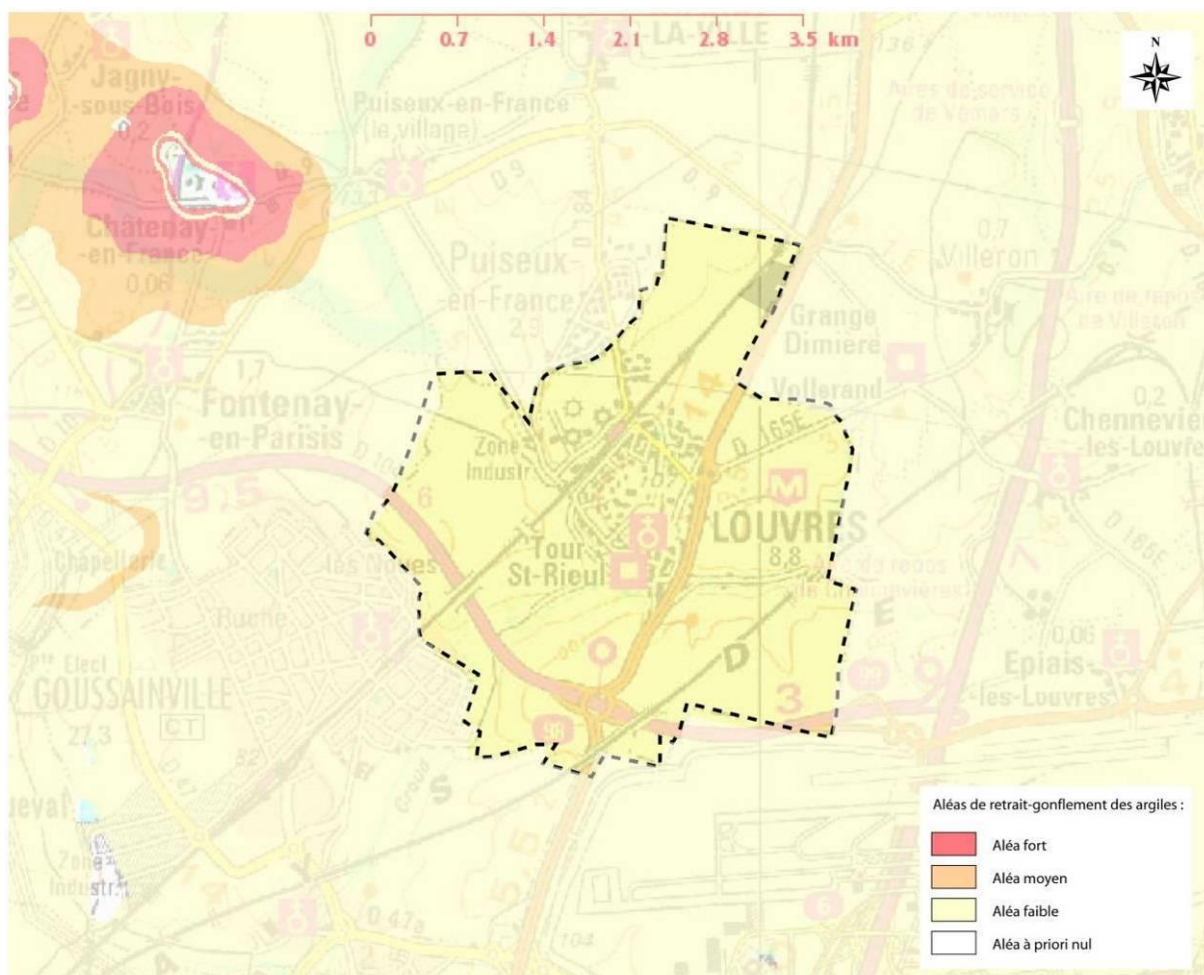


Photo n°8-3

## ANNEXE 5 RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



## Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

### Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



### Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

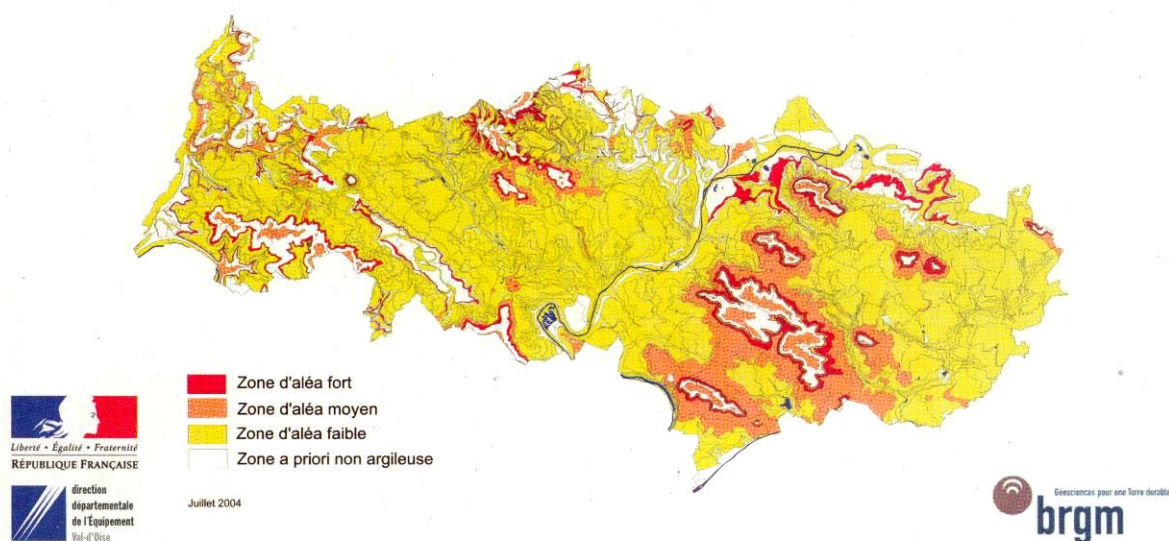
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



### Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

### Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

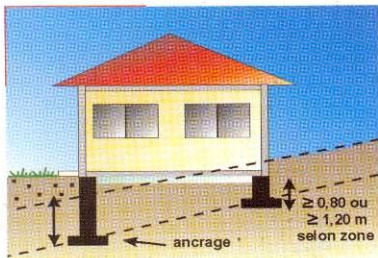




# Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

## ■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

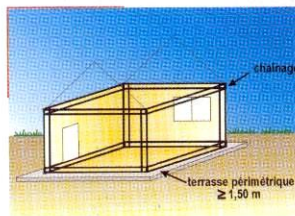


## ■ Adapter les fondations

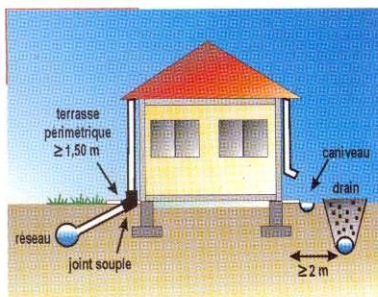
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

## ■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



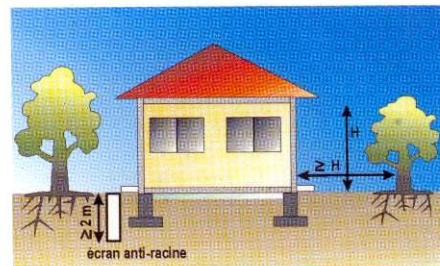
## ■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

## ■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



### Terrains alluvionnaires compressibles :

Les alluvions argileuses et compressibles présentent un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm<sup>2</sup>).

### Précautions

Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque de tassement de sol afin de prendre les dispositions suivantes :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement.
- La présence d'eau à faible profondeur est incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains, tels que les sous-sols ou les assainissements individuels. Pour un fonctionnement correct, une installation d'assainissement autonome nécessite en effet une épaisseur suffisante de sol hors d'eau pour que les effluents puissent s'infiltrer. Dans un terrain saturé d'eau, l'épuration pourrait être incomplète et les effluents risqueraient d'imbiber la surface du sol, entraînant des effets indésirables aux plans hygiénique et sanitaire.

# ANNEXE 6

## POLLUTION AU CYANURE



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION DE  
L'AMÉNAGEMENT ET  
DES COLLECTIVITÉS  
TERRITORIALES

Bureau de  
l'Environnement



Cergy-Pontoise, le 29 AVR. 2002

Affaire suivie par Mme PETITJEAN  
☎ : 01.34.25.22.10.  
[nadine.petitjean@val-doise.pref.gouv.fr](mailto:nadine.petitjean@val-doise.pref.gouv.fr)

CONSTATPOLLUTIONMAIRELOUVRES

002388

LE PREFET DU VAL D'OISE

à

Monsieur le Maire de LOUVRES

95380 LOUVRES

(en communication à Monsieur le Sous-Préfet de Sarcelles)

OBJET : Pollution aux cyanures de la nappe de LOUVRES

Compte tenu de la pollution présente sur la parcelle du supermarché et alentours, il y a lieu d'être très vigilant sur toute forme de travaux se déroulant dans ce secteur.

Dans cette perspective, je vous demande de signifier aux demandeurs de toute autorisation liée à l'urbanisme dans ce secteur, les prescriptions particulières énoncées ci-dessous :

- Prendre les mesures pour éviter tout contact avec les terres susceptibles d'être polluées
- Se protéger d'éventuel dégagement gazeux,
- Effectuer des analyses sur les terres excavées (cyanures libres, cyanures totaux, chrome total - pH).
- Les terres devront être évacuées dans un centre agréé au regard des résultats d'analyses.

L'ensemble de ces informations devra être porté à la connaissance de l'inspection des installations classées.

Il convient également d'informer les propriétaires des parcelles touchées par la pollution des précautions particulières à prendre en cas de travaux affectant le sol et de leur demander de respecter les dispositions susvisées.

Pour le Préfet,  
du Département du Val-d'Oise  
Le Secrétaire Général  
LE PREFET

Hugues BOUSIGES

**ANNEXE 7**  
**BRUIT TRANSPORTS TERRESTRES**



PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE

DIRECTION  
DES COLLECTIVITES  
LOCALES DE  
L'ENVIRONNEMENT  
ET DE  
L'AMENAGEMENT

Bureau de l'Urbanisme  
et des Affaires Foncières

02.021

Cergy-Pontoise, le

**ARRETE**

**Portant classement des  
infrastructures de transports terrestres dans la  
Commune de Louvres  
au titre de la lutte  
contre le bruit.**

**LE PRÉFET DU VAL D'OISE,  
CHEVALIER DE LA LEGION  
D'HONNEUR**

VU le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,

VU la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,

VU le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,

VU l'arrêté ministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,

VU l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,

VU la réponse de la commune de Louvres en date du 12 septembre 2001,

**SUR** la proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Val d'Oise;



## ARRETE :

**Article 1<sup>er</sup>** : Les dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans la Commune de Louvres aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur le plan joint en annexe.

**Article 2** : Les tableaux suivants donnent pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 Mai 1996 susmentionné, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons, ainsi que le type de tissu urbain.

Les tableaux A1 et A2 concernent les infrastructures de transports terrestres – routières et ferroviaires – existantes, et les tableaux B1 et B2 concernent les infrastructures – routières et ferroviaires – en projet.

Tableau A1

N° Réf	Nom de la rue ou voie	Début tronçon	Fin tronçon	Type de la voie	Catégorie	Largeur maximale
RN17:1	RN17	Limite Goussainville	Giratoire échangeur RD104	ouvert	2	250 m
RN17:2	RN17	Giratoire échangeur RD104	RD165E	ouvert	3	100 m
RN17:3	RN17	RD165E	Limite Marly la Ville	ouvert	2	250 m
RD104:1	Liaison Cergy-Roissy	Limite Fontenay en Paris	Bret A/B	ouvert	1	300 m
RD104:2	Liaison Cergy-Roissy	Bret A/B	Bret C/D	ouvert	1	300 m
RD104:3	Liaison Cergy-Roissy	Bret C/D	Limite Roissy en France	ouvert	1	300 m
RD104:4	Liaison Cergy-Roissy	Limite Roissy en France	Limite Roissy en France	ouvert	1	300 m
RD104:5	Liaison Cergy-Roissy	Limite Roissy en France	Limite Épiais les Louvres	ouvert	1	300 m
RD165E:1	RD165E	RD184	RN17	ouvert	4	30 m
RD184:1	RD184	Limite Puiseux en France	RD165E	ouvert	4	30 m
BretA	Echangeur RN17/RD104	RD104	RN17	ouvert	4	30 m
BretB	Echangeur RN17/RD104	RN17	RD104	ouvert	3	100 m
BretC	Echangeur RN17/RD104	RN17	RD104	ouvert	3	100 m
BretD	Echangeur RN17/RD104	RD104	RN17	ouvert	4	30 m
BretE	Echangeur provisoire LCR/A1	A1	LCR	ouvert	3	100 m
BretF	Echangeur provisoire	LCR	A1	ouvert	3	100 m

Tableau A2

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
LGV	Gonesse à la Frontière Belge	2400	Bif de Gonesse	Bif de Vémars	1	300 m
272/BAN	Paris à Lille	2006	Bv de Goussainville	Bv de Survilliers-Fosses	1	300 m

Tableau B1 :

n° Réf	Nom de la rue ou voie	début tronçon	fin tronçon	Type de voie	Cat.	Largeur maximale
Pas de voie projetée classable sur la commune de Louvres						

Tableau B2 :

N° de la ligne	Nom de la ligne	N° tronçon	Début tronçon	Fin tronçon	Cat.	Largeur maximale
Pas de ligne projetée classable sur la Commune de Louvres						

N.B. :

Définition des colonnes des tableaux A1 et B1 :

La première colonne correspond au numéro d'identification du tronçon de voie concerné ou sa dénomination. Un même axe est divisé en plusieurs tronçons présentant des caractéristiques homogènes.

La deuxième colonne précise, le cas échéant, le nom de la rue correspondant au tronçon classé.

Les troisième et quatrième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La cinquième colonne donne la nature du bâti environnant. Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme NF S.31-130.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit : ceux-ci sont déterminés à l'aide de la distance indiquée, comptée de part et d'autre de l'infrastructure.

Il arrive parfois que le secteur affecté par le bruit d'une portion de voie située sur une commune voisine s'étende sur le territoire communal de Louvres. Dans ce cas, le tronçon concerné apparaît dans le tableau A1 *en italique*.

### Définition des colonnes des tableaux A2 et B2 :

La première colonne donne le numéro de la ligne du réseau ferré national concernée.

La deuxième colonne précise le nom de la liaison correspondante.

La troisième colonne correspond au numéro du tronçon concerné de voie classée.

Les quatrième et cinquième colonnes définissent respectivement l'origine et l'extrémité de chaque tronçon.

La sixième colonne donne la catégorie de classement du tronçon.

La septième colonne donne la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

\* La largeur des secteurs affectés par le bruit est mesurée :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

**Article 3 :** Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 96 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Les copies des arrêtés du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 sont annexées au présent arrêté.

**Article 4 :** Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur affecté par le bruit définis à l'article 2 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 " acoustique : Cartographie du bruit en milieu extérieur", à une hauteur de 5 mètres au dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les "rues en U";
  - à une distance de l'infrastructure(\*) de 10 mètres, augmentée de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre pour les tissus ouverts, afin d'être équivalents à un niveau en façade.
- L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

(\*) Cette distance est mesurée : à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, pour les infrastructures routières et à partir du bord extérieur de la voie la plus proche, pour les infrastructures ferroviaires.

**Article 5 :** Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, et sera affiché pendant un mois dans la mairie de la Commune de Louvres. Il entrera en vigueur à compter de l'accomplissement de la dernière formalité de publicité.

**Article 6 :** Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public dans les lieux suivants:

Préfecture et Sous-Préfecture de Sarcelles,  
Direction Départementale de l'Equipement,  
Mairie de la Commune de Louvres.

**Article 7 :** Les tableaux A1, A2, B1, B2, la cartographie de classement des infrastructures de transports terrestres ainsi que les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, figureront au nombre des annexes au Plan d'Occupation des Sols.

Ces documents porteront référence de l'arrêté préfectoral correspondant et indication des lieux où il peut être consulté.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le Maire de Louvres dans les documents graphiques du Plan d'Occupation des sols.

Article 8 : Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Sarcelles
- Monsieur le Maire de Louvres
- Monsieur le Directeur de la S.N.C.F. Région Paris Nord
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise
- Monsieur Directeur Départemental de l'Équipement du Val d'Oise.

FAIT A CERGY-PONTOISE LE 28 JAN. 2002  
LE PREFET,

Pour ampliation

Pour le PRÉFET,  
Le Chef du Bureau des Affaires  
Foncières et de l'Urbanisme

Signé: Jean-Michel BÉRARD

  
Alice DUJARDIN

## DETERMINATION DES ISOLEMENTS DE FACADE POUR LES BATIMENTS D'HABITATION

(Extraits de l'arrêté du 30 mai 1996)

L'isolement de façade est déterminé par le maître d'ouvrage. Pour cela, il dispose de deux méthodes :

- une méthode simplifiée donnée dans l'arrêté du 30 mai 1996.
- Une méthode détaillée plus précise, s'il souhaite prendre en compte des conditions locales particulières.

Tous les bâtiments neufs doivent respecter un isolement minimum de 30 Db (A), même s'ils ne sont pas situés dans un secteur affecté par le bruit. Cet isolement minimum est à respecter pour les pièces principales et la cuisine.

Dans le cadre de contrôles de l'application du règlement de construction décidés par l'Etat, le maître d'ouvrage doit justifier les objectifs des isolements adoptés en fournissant la note de calcul.

Le maître d'ouvrage reporte les secteurs affectés par le bruit, issus de l'arrêté préfectoral, sur le plan de situation et le plan de masse.

Avec ces éléments, il détermine la ou les valeurs des isolements de façade nécessaires.

Pour cela, dispose de deux méthodes :

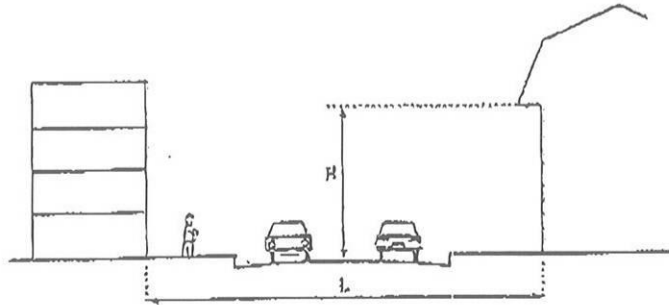
### **I) METHODE SIMPLIFIEE (forfaitaire)**

Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

## A-DANS LES RUES EN U

### Rue en U (norme NF S 31-130)



- pour  $H > 5$  mètres  $\Rightarrow H/L > 0,3$
- pour un ensemble de bâtiments disposés de façon continue, de part et d'autre de l'infrastructure et de hauteur homogène.
- pour une discontinuité entre façades  $\leq 20\%$  de la longueur.

Toutes configurations ne correspondant pas à la définition de la rue en U sont considérées comme un site en "Tissu Ouvert".

Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres.

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

- Ces valeurs sont diminuées sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A)
- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales :
  - en effectuant un décalage de deux classe d'isolement pour les façades arrières.

## B) EN TISSU OUVERT

Le tableau suivant donne par catégorie d'infrastructure la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et

- pour les infrastructures routières le bord extérieur de la chaussée la plus proche
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche

Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologie standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

DISTANCE		0	10	15	20	25	30	40	50	65	80	100	125	160	200	250	300	
C A T E G O R I E S	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32		
	2	42	42	41	40	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30			
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30							
	4	35	33	32	31	30												
	5	30																

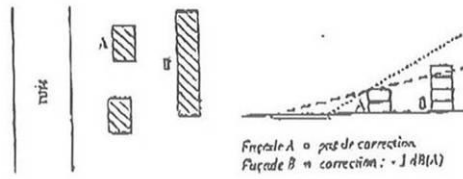
Les valeurs du tableau précédent tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

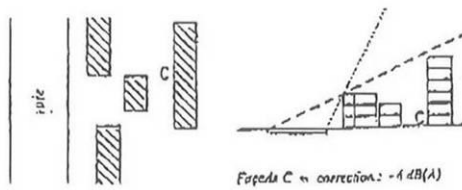


## Exemples de corrections « Tissus Ouverts »

- Façade en vue directe ou partiellement protégée par des bâtiments

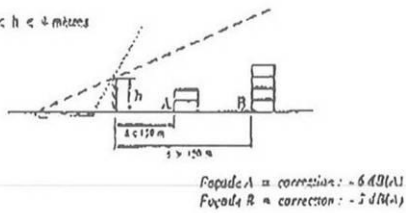


- Façade protégée par des bâtiments

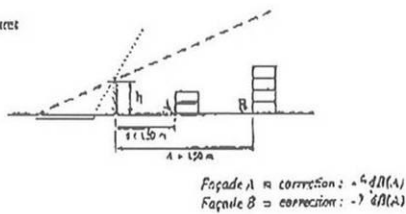


- Façade protégée par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel

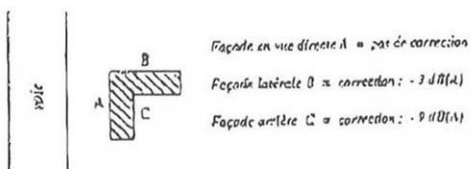
2 mètres  $< h \leq 4$  mètres



$h > 4$  mètres



- Façade en vue directe, latérale ou en position arrière



Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure sans obstacle qui la masque	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit : - en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments)	- 3 dB(A)
	- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 6 dB(A)
Portion de façade masque (1) par un écran, une boule de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres :	
	- à une distance inférieure à 150 mètres	- 6 dB(A)
	- à une distance supérieure à 150 mètres	- 3 dB(A)
	La position de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres :	
- à une distance inférieure à 150 mètres	- 9 dB(A)	
- à une distance supérieure à 150 mètres	- 6 dB(A)	
Façade en vue indirecte d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même : - façade latérale (2) - façade arrière	- 3 dB(A) - 9 dB(A)

Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure de depuis cette portion de façade.

Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 3 dB(A)

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une

valeur d'isolement est déterminée séparément pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent ;
- soit la classe d'isolement de 30,35,38,42, ou 45 dB(A), en prenant parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

## II) METHODE D'EVALUATION PLUS PRECISE PAR LE CALCUL DU A L'AIDE DE MESURES

Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S.31- 085 pour les infrastructures routières et Pr S.31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimale déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 Db(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

- Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des bâtiments », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à 2 mètre en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

- Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- Dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal 40 dB(A) :
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A).
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupation peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur ou plus égale à 27° C, du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe 1 au présent arrêté (val d'Oise 22° C). La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1.50m au dessus du sol.

## DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DANS LES ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENTS

*Arrêté du 9 janvier 1995 relatif la limitation du bruit dans les établissements d'enseignements ( JO du 10 janvier 1995)*

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles R.111-23-1, R.111-23-2 et R.111-23-3 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 147.3 ;

Vu le code du travail, et notamment son article R.235-11 ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;

Vu le décret n° 88-523 du 5 mai 1988 relative aux règles propres à préserver la santé de l'homme contre les bruits de voisinages ;

Vu le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu l'avis du Conseil national du bruit en date du 21 septembre 1994,

Arrêtant :

**Article premier** – Conformément aux dispositions de l'article R.111-23-2 du code de la construction et de l'habitation, le présent arrêté fixe les seuils de bruit et les exigences techniques applicables aux établissements d'enseignement.

On entend par établissements d'enseignement les écoles maternelle, les écoles élémentaires, les collèges, les lycées, les universités et établissements d'enseignement supérieur, d'enseignement général, technique ou professionnel, publics ou privés

Les logements restent soumis à la réglementation concernant les bâtiments à usage d'habitation, au regard de laquelle les autres locaux de l'établissement d'enseignement sont alors considérés comme des locaux d'activités.

**Art.2.** – L'isolement acoustique normalisé au bruit aérien  $D_{nAT}$ , entre locaux, doit être égal ou supérieur aux valeurs indiquées dans le tableau ci-dessous,  $D_{nAT}$  exprimé en décibels A vis-à-vis d'un bruit rose à l'émission. Le bruit rose est défini dans la norme NFS 30-101 et couvre les intervalles d'octave centrés sur les fréquences 125,250,500,1000,2000 et 4000 Hz.

Règles de construction des bâtiments destinés à un autre usage que l'habitation  
Arrêté du 9 janvier 1995

Local d'émission →	Local de réception ↓	Locaux d'enseignement	Activités pratiques	Salle à manger	Cages D'escalier	Circulation Horizontale	Locaux médicaux	Ateliers Bruyants (au sens de l'article 7 du présent arrêté)
Atelier calme Administration Salle d'exercice des écoles maternelles	Locaux d'enseignement Activités pratiques Bibliothèque, CDI Salle de musique Locaux médicaux Atelier calme Administration		Salle de jeux des écoles Maternelles Salles de musique Cuisines Locaux de rassemblement Salle de réunion Sanitaires	Salle polyvalente Salle de sport				
	Salle de repos	44'	52	52	44	28	44	56
	Salle à manger Salle polyvalente	40	52'				44	56

- Un isolement de 42 dB (A) est admis, en cas de porte de communication.
- A l'exception de la salle d'exercice attachée à la salle de repos.
- A l'exception de la cuisine ouverte sur la salle à manger.

**Art. 3.** – L'isolation des parois horizontales y compris les revêtements de sol, et des parois verticales doit être telle que le niveau de pression acoustique normalisé  $L_{pAT}$  du bruit perçu dans les locaux de réception énumérés dans le tableau de l'article 2 ne dépasse pas 67 décibels (A), lorsque des impacts sont produits sur le sol des locaux normalement accessibles, extérieurs au local de réception considéré, par la machine à chocs normalisée décrite dans la norme NF S 31-052.

En outre, une étude spécifique est obligatoire lorsque le local d'émission est une salle de sports ou un atelier contigu à un local de réception quel qu'il soit, sauf s'il s'agit d'un atelier, d'une salle à manger ou d'un local d'activités pratiques. Cette étude est destinée à calculer les valeurs d'isolement aux bruits d'impact nécessaires pour assurer un confort acoustique satisfaisant dans le local de réception, compte tenu des activités prévues et des machines et matériels qui y seront utilisés.

**Art.4.** – Le niveau de pression acoustique normalisé du bruit engendré dans les bibliothèques, centre de documentation et d'information, locaux médicaux et salles de repos par un équipement du bâtiment ne doit pas dépasser 33 dB(A) si l'équipement fonctionne de manière continue et 38 dB(A) s'il fonctionne de manière intermittente.

Ces niveaux sont portés à 38 dB(A) et 43dB (a) respectivement pour tous les autres locaux de réception visés à l'article 2.

**Art. 5.** – L'isolement acoustique des locaux de réception cités dans l'article 2 vis-à-vis des bruits des transports terrestres est le même que celui imposé aux bâtiments d'habitation.

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit des aérodromes, au sens de l'article L.147-3 du code de l'urbanisme, l'isolement acoustique normalisé des locaux de réception visés à l'article 2 est le suivant :

- en zone A : 47 dB (A) ;
- en zone B : 40 dB (A) ;
- en zone C : 35 dB (A) ;

L'isolement acoustique visé dans le présent article s'entend pour un bruit rose limité aux octaves centrées sur 125, 250, 500, 1000, 2000, et 4000 Hz.

**Art.6.** – Les valeurs des durées de réverbération à respecter dans les locaux meublés non occupés sont données dans le tableau suivant. Elles correspondent à la moyenne arithmétique des durées de réverbération dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz.

Locaux meublés non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz
Salle de repos des écoles maternelles ; salle d'exercice des écoles maternelles ; salle de jeux des écoles maternelles.	$0,4 < Tr \leq 0,8 \text{ s}$
Local d'enseignement, de musique, d'études, d'activités pratiques, salle à manger et salle polyvalente de volume $\leq 250\text{m}^3$ .	$0,6 < Tr \leq 1,2 \text{ s}$



Locaux meubles non occupés	Durée de réverbération moyenne en secondes dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz
Salle à manger et salle polyvalente > 250 m <sup>3</sup>	0,6 < Tr ≤ 1,2 s et étude particulière obligatoire (1)
Salle de repos	Définie dans l'arrêté relatif à la limitation du bruit dans les établissements de loisirs et de sports pris en application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation.
(1) L'étude particulière est destinée à définir le traitement acoustique de la salle permettant d'avoir une bonne intelligibilité en tout point de la salle	

Dans les circulations, halls et préaux, l'aire d'absorption équivalente moyenne dans les intervalles d'octave centrés sur 500, 1000 et 2000 Hz doit être supérieure ou égale aux deux tiers de la surface au sol du local considéré.

**Art. 7.** – Les ateliers bruyants sont caractérisés par un niveau de pression acoustique équivalent pondéré A, défini par la norme NF S 31-084, supérieur à 85 dB (A) au sens de l'article R.235-11 du code du travail.

Il doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à prévoir les aménagements nécessaires pour réduire la réverbération du bruit sur les parois des locaux.

**Art. 8.** – Les limites énoncées dans les articles 2 à 5 s'entendent pour des locaux ayant une durée de réverbération de référence de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Les mesures sont effectuées conformément à la norme NF S 31-057.

**Art. 9.** – Le présent arrêté entrera en vigueur un an après la date de sa publication au journal officiel de la République française.

# COMMENT CONCEVOIR SON BATIMENT POUR BIEN S'ISOLER

➔ Par une réflexion sur la disposition du plan de masse au stade de l'esquisse et de l'avant projet

Elle porte sur la disposition du plan de masse des bâtiments. L'exigence pouvant varier suivant l'implantation des bâtiments, ils seront disposés de telle sorte que les façades sensibles soient protégées au maximum.

Cette réflexion s'applique également à la position des pièces du logement par rapport aux façades exposées.

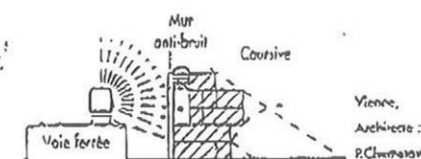
• *Bien exposer le bâtiment*

- Privilégier des formes réduisant les surfaces de façades exposées directement en plan et en coupe, des plans d'ensemble en U, en L ou en T, fermés côté bruit.

- Dans la mesure du possible, n'exposer directement aux bruits que des pièces de service, des coursives, des sas protecteurs, ou des façades pleines.

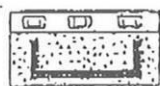
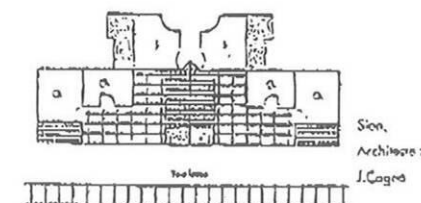
- Faire en sorte que les pièces principales et les façades ouvertes ne soient pas exposées aux bruits, ou ne le soient qu'indirectement.

Exemple de coupe

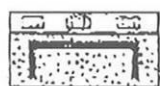


Espace tampon, protecteurs des bruits de la voie ferrée, pièces principales orientées à l'opposé.

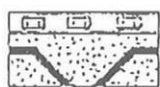
Exemple en plan :



Une cour exposée aux bruits



Une cour calme



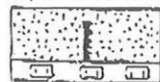
Des bâtiments s'ouvrant sur la voie



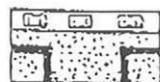
Des bâtiments figurant une digue et un verrou contre le bruit

Distribution intérieure adaptée au problème de bruit, pièces de services sur la façade, séjour et chambres donnant sur l'arrière ou sur la façade bruyante à travers un espace intermédiaire.

Exposition déconseillée



Toutes les façades exposées au bruit



Façades latérales exposées au bruit

Exposition conseillée



Une façade exposée au bruit avec une façade calme



Façades latérales calmes perpendiculaires aux voies

• *Concevoir un bâtiment-écran*

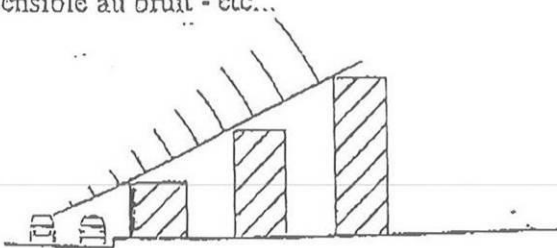
Surexposer un bâtiment (dans la limite des solutions de conception architecturale interne et des techniques d'isolation acoustique qui devront lui être appliquées) permet de protéger tout un territoire ainsi libéré des contraintes acoustiques. Construire le bâtiment en hauteur et au plus près de la source, organiser de façon adaptée sa distribution intérieure.

- Bâtiment rempart (haut et encerclant)

Il protège totalement les bâtiments moins élevés que lui. Attention, toutefois aux réflexions du bruit sur la façade « rempart » qui risquent d'aller vers les façades d'autres bâtiments.



- Succession de bâtiments de hauteur croissante  
Ils bénéficient chacun d'une protection relative (très bonne dans les étages inférieurs, moins bonne dans les étages supérieurs) : un premier bâtiment en protège partiellement un second, plus sensible au bruit, qui en protège partiellement un troisième, particulièrement sensible au bruit - etc...

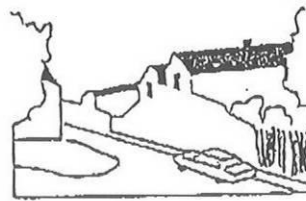


• *Associer les principes protecteurs*

Il est rare que l'on puisse appliquer des solutions radicales. L'éloignement trouve vite ses limites, comme la hauteur des écrans, la conception du plan de distribution des logements, l'orientation des bâtiments (la source de bruit n'est pas toujours au Nord ...). Aussi les architectes associent plusieurs types de solutions.

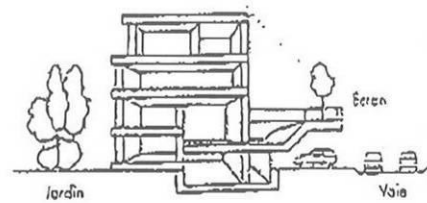
Exemples :

-Ecran partiel prolongeant un mur pignon aveugle



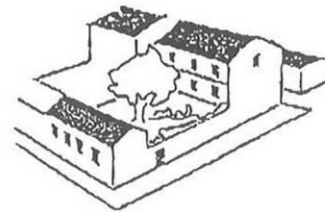
Architecte : M. Ferrand

- Ecran et recul du bâtiment: utilisant la dénivellation du terrain



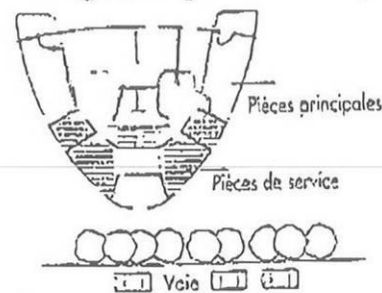
Architecte : B. Myers

-Premier bâtiment protecteur et recul d'un second bâtiment pour ménager un espace intermédiaire agréable.



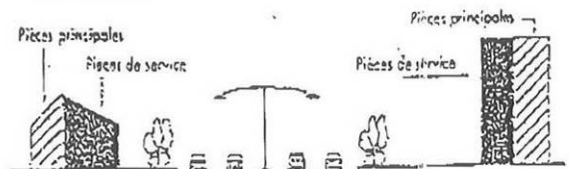
Aix en Provence XVIII<sup>e</sup> siècle

- Conception du plan des logements de manière à éloigner les pièces de la façade exposée.

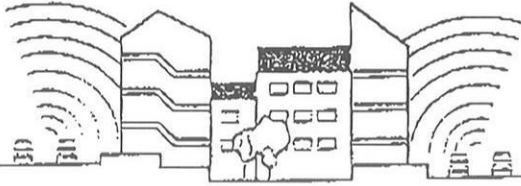


Architecte : E. Aillaud

- Eloignement et orientation préférentielle du bâtiment.



- Orientation des pièces d'habitation par rapport aux différentes sources de bruits extérieurs.



Le meilleur compromis est à trouver pour une orientation des façades qui tient également compte de l'ensoleillement en hiver et en été.

#### ➔ Par l'isolement acoustique des façades et des toitures

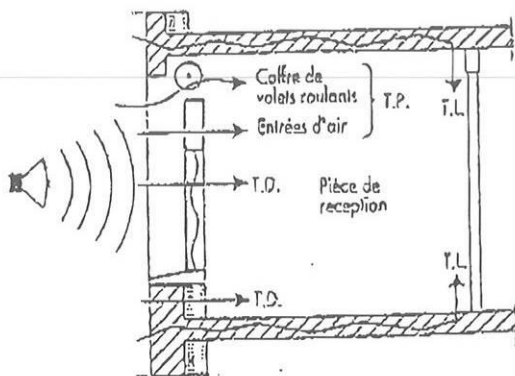
L'isolement d'un logement par rapport aux bruits extérieurs dépend principalement de la qualité acoustique des éléments qui composent l'enveloppe du bâtiment.

- Les voies de transmission du bruit vers l'intérieur des logements :

les transmissions directes (TD) transitent par l'intermédiaire des murs, des fenêtres, des allèges.

les transmissions latérales (TL) s'effectuent par les parois solidaires de la façade (planchers, cloisons) plus ou moins rayonnantes.

les transmissions parasites (TP) pénètrent par les entrées d'air, les coffres de volets roulants, et les éventuels défauts de construction (fissures, orifices dus au manque d'étanchéité des composants de la façade).



#### • Les façades

Le rapport surface de façade exposée sur volume protégé est à minimiser.

La forme de la façade, les balcons, les loggias, peuvent réduire, sous certaines conditions, la transmission du bruit à l'intérieur des logements.

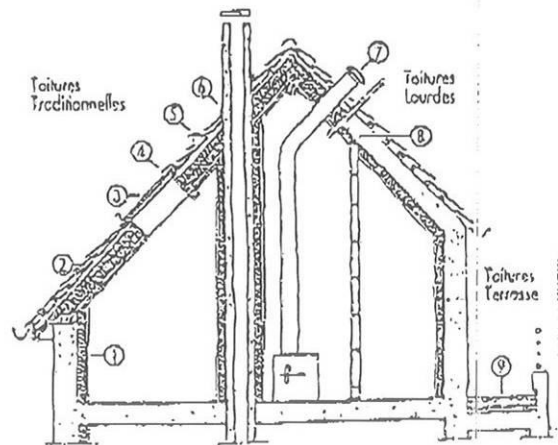
Une attention particulière est à porter au choix des composants et à la mise en œuvre aux points les plus faibles de la façade (fenêtres et parois vitrées, entrées d'air, coffres de volets roulants).

Des espaces tampons, entre la façade et les pièces principales du logement (loggias fermées, escaliers, coursives, rangements, salles de bains, ...), peuvent être utilisés pour atténuer les nuisances sonores.

#### Les toitures

Elles participent à l'isolement du bâtiment lorsqu'elles sont exposées au bruit de l'infrastructure.

#### POINTS A SURVEILLER



- 1) Piédroit :
  - continuité de l'isolant au niveau de la sablière.
- 2) Partie courante :
  - rapports d'essais avec description des composants,
  - mise en œuvre,
  - calcul et détail d'exécution.
- 3) Fenêtres de toit :
  - rapport d'essai du châssis (y compris l'entrée d'air ouverte)
- 4) Entrée d'air autoréglage :
  - rapport d'essai du  $D_{n,c}$  (ou  $D_{n,10}$ ).
- 5) Châtière :
  - incidence possible du nombre de châtières par  $m^2$  de toiture sur l'isolement

6) Conduit de fumée :

- étanchéité du raccord avec la toiture,
- isolation du conduit.

7) VMC :

- sortie d'air : raccord soigné

8) Raccordement des cloisons (pour les toitures lourdes),

- nature des cloisons (souple ou rigide) et détail de jonction,
- calcul de l'incidence des transmissions latérales.

*Pour obtenir des isolements  $D_{nAT}$  compris entre 30 et 35 dB(A), on peut se référer aux exemples de solutions du CSTB. Au delà, une étude acoustique est nécessaire.*

- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
- L'arrêté n° 95-22 du 9 janvier 1995, relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres.
- L'arrêté du 5 mai 1995, relatif au bruit des infrastructures routières.
- L'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

#### V - OBJECTIFS CONNEXES A L'ISOLATION ACOUSTIQUE DES FACADES

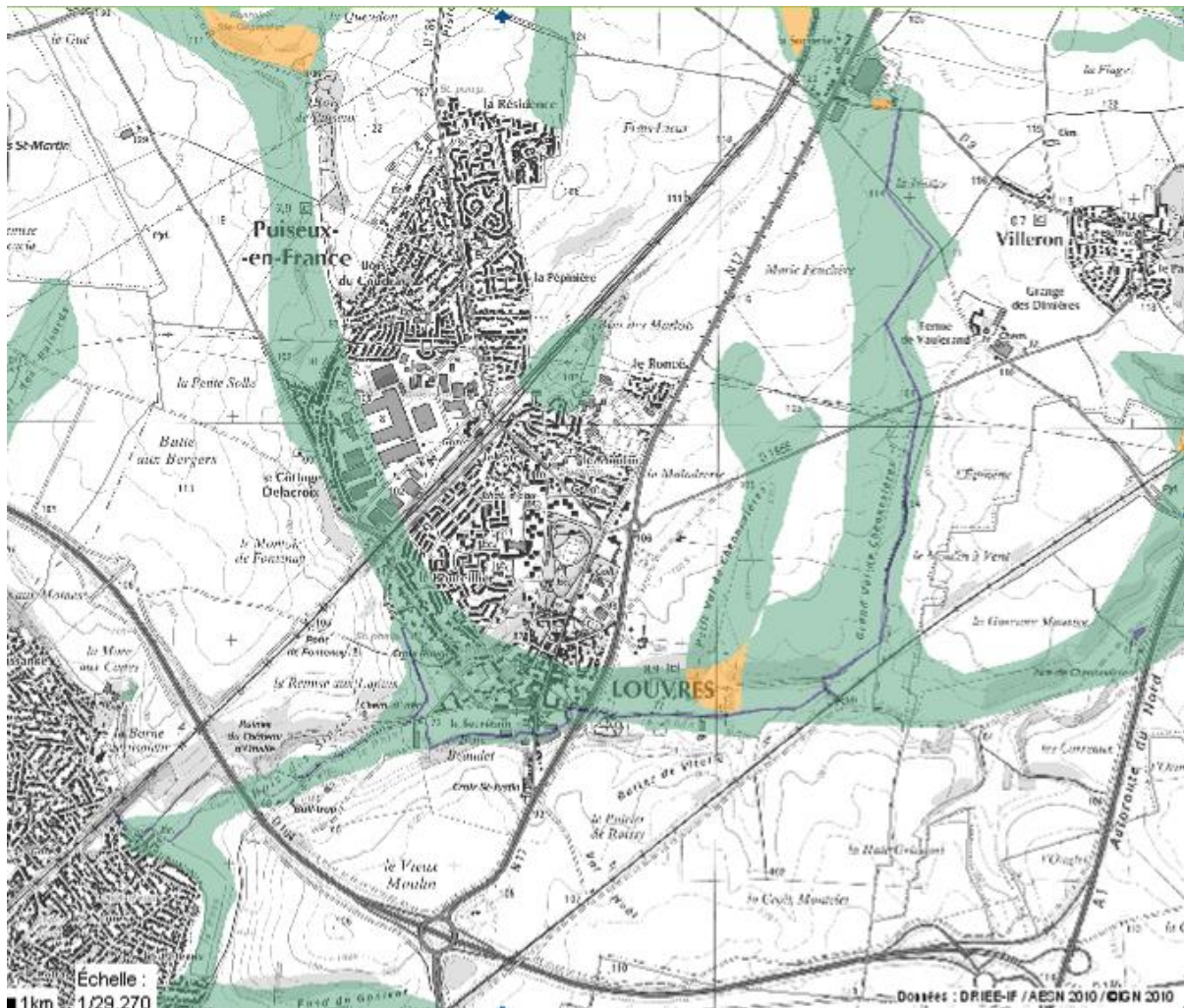
- Respecter les exigences de pureté de l'air par un renouvellement d'air dans les logements, conforme à l'arrêté du 24 mars 1982 modifié par celui du 28 octobre 1983.
- Maintenir le confort thermique dans les logements en saison chaude, fenêtres fermées (arrêté du 30 mai 1996, puis Nouvelle Réglementation Thermique en cours d'élaboration).
- Assurer la sécurité des habitants : prévention des risques d'asphyxie due aux équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire à combustion (arrêté du 24 mars 1982), prévention des risques d'incendie (arrêté du 31 janvier 1986).
- Préserver l'équilibre entre le traitement des bruits intérieurs et le traitement des bruits extérieurs, en cas d'isollement de façade supérieur à la réglementation.
- Respecter un éclairage naturel satisfaisant des pièces.

#### TEXTES REGLEMENTAIRES CONCERNES :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, relatif à certains bâtiments autres que d'habitation



## ANNEXE 8 ZONES HUMIDES



### Enveloppes d'alerte

- Classe 1,
- Classe 2,
- Classe 3,
- Classe 5

Classe 2 : zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :

- zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par de terrain (photo-interprétation)
- zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté

Classe 3 : zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.

## ANNEXE 9 CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

### Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de LOUVRES

#### 1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune de LOUVRES

La commune de LOUVRES est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz et d'hydrocarbures exploitées la société TRAPIL.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

**GRTgaz**  
**Région Val de Seine**  
(26 rue de Calais – 75436 PARIS CEDEX 09  
TEL. : 01.40.23.36.36)

**TRAPIL**  
7-9 rue des Frères Morane  
75738 PARIS CEDEX 15  
(tél. : 01-55-76-80-00)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

#### 2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans les tableaux ci-après et qui sont issues de l'étude de sécurité partielle reçue le 5 mai 2008 pour les hydrocarbures ou des distances génériques disponibles pour le gaz :

#### Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 100 et PMS 40 bar	5 m	15 m	15 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

## Canalisations d'hydrocarbures exploitées par la société TRAPIL

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
une canalisation de diamètre 22''	10 m	220 m	285 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

### Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

### Zone justifiant vigilance et information

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans les tableaux ci-dessus.





**CANALISATIONS REGLEMENTEES DE TRANSPORT  
 DE MATIERES DANGEREUSES SOUS PRESSION  
 Commune de LOUVRES**

# ANNEXE 10

## SECTEURS D'INFORMATION SUR LES SOLS



PRÉFET DU VAL-D'OISE

Cergy-Pontoise, le

DIRECTION RÉGIONALE ET  
INTERDÉPARTEMENTALE  
DE L'ENVIRONNEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE D'ÎLE-DE-FRANCE

Unité départementale du Val-d'Oise

**ARRETE N° 2019/26**

**Création de Secteurs d'Information sur les Sols**

**Commune de LOUVRES**

Le Préfet du Val-d'Oise  
Officier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite,

**VU** le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47 ;

**VU** l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ;

**VU** le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'Environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

**VU** le rapport de l'inspection des installations classées du 16 janvier 2019 proposant la création de SIS sur la commune de Louvres ;

**VU** l'absence d'avis émis par le maire de la commune de Louvres ;

**VU** l'information des propriétaires concernés par les projets de création de secteurs d'information sur les sols par courriers du 15 octobre 2018 ;

**VU** les observations du public recueillies entre le 22 octobre 2018 et le 22 décembre 2018 ;

**VU** l'arrêté préfectoral du 2 février 2018 donnant délégation de signature à monsieur Maurice BARATE, secrétaire général de la préfecture du Val-d'Oise ;

**CONSIDÉRANT** que les activités exercées par les sociétés SDC et Compagnie Générale des Produits Chimiques de Louvres (CGPCL) sont à l'origine de pollution des sols et des eaux souterraines ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du Val-d'Oise ;

## ARRÊTE

### Article 1 : GÉNÉRALITÉS

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, les Secteurs d'Information des Sols suivants sont créés :

- SIS n° 95SIS06096 relatif au site SDC ;
- SIS n° 95SIS06154 relatif à la POLLUTION AUX CYANURES.

Ces Secteurs d'Information des Sols sont annexés au présent arrêté préfectoral.

### Article 2 : URBANISME

Les secteurs d'Information des Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet : <http://www.georisques.gouv.fr>

Les secteurs d'information sur les sols définis par le présent arrêté sont annexés au Plan Local d'Urbanisme ou au document d'urbanisme en vigueur de la commune de Louvres.

**Article 3 :** Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté est notifié aux maires des communes et aux présidents des EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale dont le territoire comprend un ou des Secteurs d'Informations des Sols mentionnés à l'article 1.

**Article 4 :** Le présent arrêté sera notifié au maire de la commune de Louvres compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Il est affiché pendant un mois au siège de la mairie.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du Val-d'Oise.

**Article 5 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de l'affichage du présent arrêté.

**Article 6 :** Le secrétaire général de la préfecture du Val-d'Oise, le maire de Louvres, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Île-de-France et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Cergy-Pontoise, le 21 JAN. 2019

le Préfet,  
Pour le préfet,  
Le Secrétaire Général  
  
Maurice BARATE

2/2

**Identification**

Identifiant	95SIS06096
Nom usuel	SDC
Adresse	2 RUE DE LA BRIQUETERIE
Lieu-dit	
Département	VAL-D'OISE - 95
Commune principale	LOUVRES - 95351
Caractéristiques du SIS	<p>La société SDC (Syndicat des Copropriétaires) exerçait une activité de stockage de matières combustibles, de liquides inflammables et d'aérosols dans un entrepôt. Elle a déclaré avoir cessé ses activités en juin 2011.</p> <p>Le diagnostic du sous-sol établi en 2011 montrait un impact du sol en hydrocarbures totaux à proximité des cuves enterrées de fioul (côté ouest).</p> <p>Des travaux de dépollution ont été entrepris en 2012 : extraction des cuves de fioul et excavation des terres au droit de la zone de ces anciennes cuves enterrées. L'étude réalisée à la fin de ces travaux met en évidence une pollution résiduelle en hydrocarbures en bordure et au droit des anciennes cuves.</p> <p>L'analyse des risques résiduels établie en 2013 montre que l'état des sols est compatible avec un usage industriel.</p>
Etat technique	Site "banalisable" (pour un usage donné), pas de contrainte particulière après diagnostic, ne nécessite pas de surveillance
Observations	<p>Diagnostic du sous-sol daté du 27 juillet 2011</p> <p>Diagnostic complémentaire du sous-sol / Maîtrise d'œuvre des travaux de mise en sécurité et réhabilitation du site daté du 19 juillet 2012</p> <p>Analyse des risques résiduels datée du 20 septembre 2013</p>

**Références aux inventaires**

Organisme	Base	Identifiant	Lien
Administration - DRIEE IF	Base S3IC (Installations Classées)	65.05820	<a href="http://giclic.dgpr.l2/sigic/sigic/fichierT.php?base=65&amp;numero=05820">http://giclic.dgpr.l2/sigic/sigic/fichierT.php?base=65&amp;numero=05820</a>

**Sélection du SIS**

Statut	Consultable	<b>Vu pour être annexé à l'arrêté de ce jour Cergy-Pontoise, le</b>
Critère de sélection		
Commentaires sur la sélection		<b>21 JAN. 2019</b>

### Caractéristiques géométriques générales

Coordonnées du centre/Idé 663174.0 , 6883477.0 (Lambert 93)  
Superficie totale 100851 m<sup>2</sup>  
Périmètre total 2268 m

### Liste parcellaire cadastral

Date de vérification du  
parcellaire

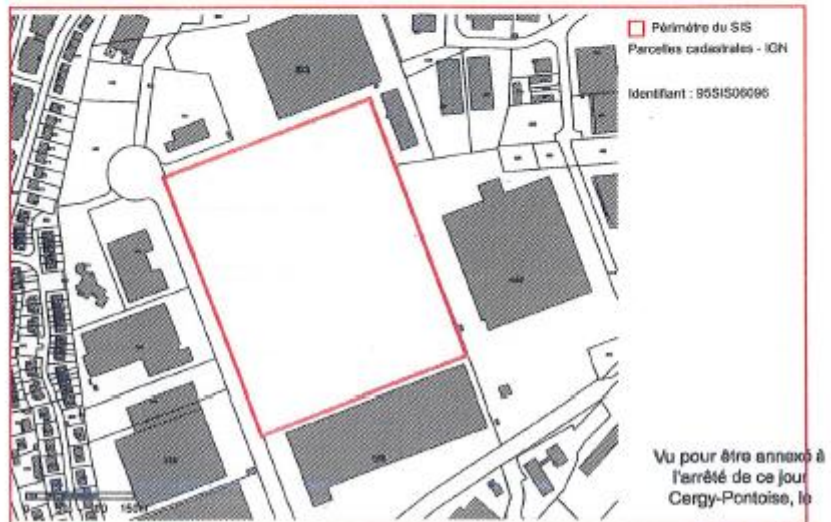
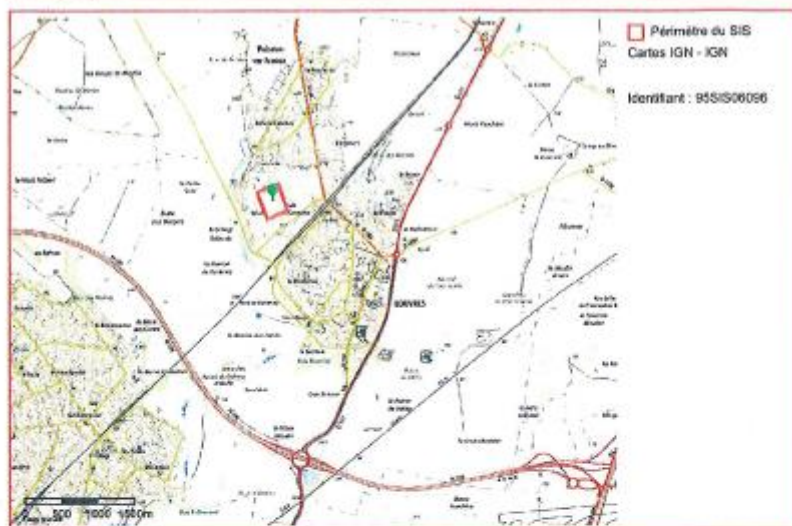
Commune	Section	Parcelle	Date génération
LOUVRES	AA	340	04/10/2017

### Documents

Vu pour être annexé à  
l'arrêté de ce jour  
Cergy-Pontoise, le  
21 JAN. 2019



## Cartographie



21 JAN. 2019

**Identification**

Identifiant	95SIS06154
Nom usuel	Pollution aux cyanures
Adresse	Zone Industrielle
Lieu-dit	
Département	VAL-D'OISE - 95
Commune principale	LOUVRES - 95351
Caractéristiques du SIS	<p>La Compagnie Générale des Produits Chimiques de Louvres (CGPCL) a exercé de 1907 à 1951 sur une partie du site, une activité de fabrication de cyanures alcalins à l'origine d'une pollution des sols et des eaux souterraines.</p> <p>En 1989, les bâtiments industriels sont détruits puis le centre commercial actuel Simply Market est construit.</p> <p>En mars 1996, la présence de cyanures découverte dans les eaux souterraines a conduit à la fermeture de plusieurs captages utilisés pour l'alimentation en eau potable (AEP).</p> <p>Les études environnementales alors menées sur l'ensemble de la zone ont montré la présence de cyanures dans les sols et dans une moindre mesure de métaux lourds (chrome notamment). Cette pollution est centrée au droit de l'ancienne usine mais concerne également des parcelles moyennes. L'ensemble de ces terrains fait l'objet du présent SIS.</p> <p>Une étude spécifique devra être menée préalablement à toute intervention nécessitant des travaux d'affouillement sur ces parcelles, de façon à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- évaluer les impacts et les risques,</li><li>- définir les précautions à prendre sur site pour la protection des travailleurs et des futurs usagers et le cas échéant hors site.</li></ul>
Etat technique	Site en cours de traitement, objectifs de réhabilitation et choix techniques définis ou en cours de mise en oeuvre
Observations	<p>Dès 1997, face à l'importance de la pollution et compte-tenu de la défaillance du responsable, le Préfet du Val d'Oise a confié à l'ADEME la réalisation d'études afin de déterminer les mesures de dépollution à mettre en oeuvre.</p> <p>Des arrêtés préfectoraux de travaux d'office ont ensuite chargé l'ADEME :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- du traitement de la pollution des eaux souterraines afin de protéger les captages AEP situés en aval hydraulique de la pollution,</li><li>- de la surveillance de la qualité des eaux souterraines.</li></ul> <p>Ces actions se poursuivent en 2018.</p>

Vu pour être annexé à  
l'arrêté de ce jour  
Cergy-Pontoise, le

21 JAN. 2019

## Références aux inventaires

Organisme	Base	Identifiant	Lien
Administration - DRIEE IF	Base S3IC (Installations Classées)	65.07329	<a href="http://gidic.dgpr.i2.sigic/sigic/fichierT.php?base=65&amp;numero=7329">http://gidic.dgpr.i2.sigic/sigic/fichierT.php?base=65&amp;numero=7329</a>
Administration - DRIEE IF	Base BASOL	95.0014	<a href="http://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&amp;index_sp=95.0014">http://basol.developpement-durable.gouv.fr/fiche.php?page=1&amp;index_sp=95.0014</a>
Etablissement public - BRGM	Base BASIAS	IDF9501002	<a href="http://basias.brgm.fr/fiche_synthetique.asp?IDT=IDF9501002">http://basias.brgm.fr/fiche_synthetique.asp?IDT=IDF9501002</a>

## Sélection du SIS

Statut Consultable

Critère de sélection

Commentaires sur la sélection

## Caractéristiques géométriques générales

Coordonnées du centroïde 663410.0 , 6883478.0 (Lambert 93)

Superficie totale 53896 m<sup>2</sup>

Perimètre total 1391 m

## Liste parcellaire cadastral

Date de vérification du parcellaire

Commune	Section	Parcelle	Date génération
LOUVRES	AB	616	16/10/2017
LOUVRES	AB	444	16/10/2017
LOUVRES	AB	617	16/10/2017
LOUVRES	AB	446	16/10/2017
LOUVRES	AB	442	16/10/2017
LOUVRES	AB	443	16/10/2017
LOUVRES	AB	440	16/10/2017
LOUVRES	AB	634	16/10/2017
LOUVRES	AB	635	16/10/2017
LOUVRES	AB	636	16/10/2017

## Documents

Vu pour être annexé à  
l'arrêté de ce jour  
Cergy-Pontoise, le

21 JAN. 2019



## Cartographie

