



Commune de
DAMMARTIN-EN-GOËLE
DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le

ID : 077-217701531-20240927-DEL24092024_20B-DE

Berger
Levisait



5

Règlement



Vu pour être annexé
à la délibération
du conseil municipal
du 24.09.2024 approuvant
la révision n°1 du PLU

Le Maire,
Vincent CLAVIER


DAMMARTIN-EN-GOËLE

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le



ID : 077-217701531-20240927-DEL24092024_20B-DE

SOMMAIRE

Dispositions générales**Lexique****19****Dispositions applicables aux zones urbaines****37**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

38

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

62

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

86

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

108

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

134

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

146

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

156

Dispositions applicables aux zones à urbaniser**173**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

174

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

186

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUx

202

Dispositions applicables aux zones agricoles**207**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

208

Dispositions applicables aux zones naturelles**223**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

224

Annexes**241**

1 - Liste des Emplacements réservés

242

2 - Liste des Espèces végétales préconisées

243

3 - Liste des espèces végétales invasives interdites

247

4 - Prescriptions techniques, obligations et recommandations
en matière de gestion des déchets

255

5 - Enveloppes d'alertes des zones humides

304

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le



ID : 077-217701531-20240927-DEL24092024_20B-DE

+ 1. Dispositions générales

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le



ID : 077-217701531-20240927-DEL24092024_20B-DE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Dammartin-en-Goële.

Le règlement et ses documents graphiques sont définis aux articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme. Les règles peuvent être rédactionnelles ou graphiques.

Le présent règlement est élaboré conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

PLU et Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception notamment des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R111-3 : nuisances,
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
- R111-13 : capacité des équipements et services publics,
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme, notamment :

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les périmètres sensibles,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de L.152-3 du code de l'urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

Zones urbaines : zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 5 zones urbaines relèvent de deux ensembles différents :

▀ Les zones urbaines résidentielles mixtes

UA est la zone principale au tissu urbain traditionnel, comportant logements, commerces, bureaux, équipements, etc.

UB est la zone agglomérée d'extension du tissu urbain traditionnel. Dans le prolongement de la zone UA, elle se compose d'un tissu relativement dense dont la vocation est principalement résidentielle mais où une mixité fonctionnelle des constructions est néanmoins acceptée à condition qu'elle reste compatible avec l'environnement résidentiel de la zone.

UC & UD sont des zones agglomérées d'extension du tissu principalement à caractère pavillonnaire et à vocation résidentielle. Elles possèdent toutes deux des sous-secteurs, UCa et UDa, qui regroupent les secteurs de densité ponctuels comprenant notamment des opérations d'ensemble d'habitat collectif.

▀ Les zones urbaines d'affectation spécifique

UE est une zone qui regroupe les sites à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

UR est la zone qui couvre le réseau routier d'intérêt national.

UX est une zone à vocation d'activités économiques mixtes. Elle comporte un sous-secteur UXa, réservé aux activités tertiaires.

Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir les besoins futurs de la commune.

■ Les zones 1AU

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire a priori. Le PLU comprend 2 zones 1AU :

1AUE est une zone d'extension à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

1AUX est une zone d'extension à vocation d'activités économiques mixtes.

■ Les zones 2AU

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du document d'urbanisme (modification ou révision) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Le PLU comprend une zone 2AUX à vocation d'activités économiques mixtes.

Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'agriculture, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone reçoit uniquement des constructions et des installations liées ou nécessaires à l'activité agricole mais également aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation principale de la zone.

La zone Agricole dite « **A** » compte un sous-secteur :

- Ap : secteur agricole protégé pour permettre le maintien des perspectives paysagères et des corridors écologiques.

Zones naturelles : zones N

Zone à caractère d'espace naturel en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

N : La zone naturelle comprend les sites à caractère naturel de la commune et notamment les massifs boisés, systèmes herbacés, secteurs agro-naturels, etc. Elle comprend le secteur :

- Nj : Secteur à vocation de jardins familiaux permettant notamment l'accueil des installations nécessaires à leur entretien.

AUTRES COMPOSANTES DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage (bâtis, murs de clôture remarquables, ...), les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, comme définis à l'article L151-41 et R.151-48 2° du Code de l'Urbanisme ;
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité en application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (lisière des massifs boisés, Périmètre en Attente d'un Projet Global, recul par rapport aux voies...) ;
- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

En complément du repérage sur les documents graphiques :

- Les emplacements réservés font l'objet d'une liste en annexe du présent règlement,
- Les éléments de protection (éléments de paysage, de patrimoine, etc.) font l'objet d'un document annexe (pièce 1bis) au présent règlement.

CORPS DE RÈGLES

Tout ou partie du corps de règles décliné ci-dessous peut être ou non réglementé dans chaque zone et secteur :

ARTICLE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

ARTICLE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
 - 2.1.1. Implantation des constructions
 - a. Par rapport aux voies et emprises publiques
 - b. Par rapport aux limites séparatives
 - c. Par rapport aux autres constructions sur une même propriété
 - 2.1.2. Hauteur des constructions
 - 2.1.3. Emprise au sol des constructions
- 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères
 - a. Généralités
 - b. Toitures
 - c. Murs
 - d. Ouvertures
 - e. Garages et annexes
 - f. Dispositions diverses
 - 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales
- 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions
 - 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
 - 2.3.2. Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
 - 2.3.3. Clôtures
 - 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement
- 2.4. Stationnement
 - 2.4.1. Généralités
 - 2.4.2. Normes de stationnement applicables

ARTICLE 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

- 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- 3.2. Desserte par les réseaux
 - 3.2.1. Alimentation en eau potable
 - 3.2.2. Assainissement
 - 3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication
 - 3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans chacune des zones peuvent être réglementées les destinations ou sous-destinations des constructions définies aux articles R.151-27 et R.151-28, suivantes :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, comme suit :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i> Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<i>Exploitation forestière</i> Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	<i>Logement</i> Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<i>Hébergement</i> Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination	Sous-destination	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le



ID : 077-217701531-20240927-DEL24092024_20B-DE

Application dans le règlement

Dans chacune des zones du règlement, les interdictions et limitations de certains usages, affectation du sol, constructions et activités, sont présentées sous la forme d'un tableau reprenant les différentes destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme présentées ci-avant.

Pour chacune des sous-destinations, le tableau précise si elle est :

- Interdite (X)
- Autorisée (✓)
- Autorisée sous conditions (✓*) - Les conditions sont numérotées, reportées et détaillées après le tableau.

Exemple :

DESTINATIONS	Sous-destinations	NOM DE LA ZONE OU DU SECTEUR
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✓ ¹
	Exploitation forestière	X
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	✓

- ✓¹ | A condition :
 - Que xxxxx
 - ...

RAPPELS

Accessibilité

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être admises :

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

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Aire de stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État

Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

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'État, y compris 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 existante avant le commencement des travaux.

Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive et en application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

Le décret n°2004-490 prévoit que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, « les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

Division foncière et application du règlement

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du règlement s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Division foncière et permis d'aménager

La division d'une unité foncière qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs (équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur) à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ou qui est située dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement est soumise à permis d'aménager.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421- 28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

Habitations légères de loisirs, camping, résidences mobiles de loisirs et caravanes

Les dispositions concernant ces équipements sont définies par le Code de l'Urbanisme :

- Campings : R.111-32 à R.111-35,
- Parc résidentiel de loisirs : R.111-36,
- Habitations légères de loisirs : R.111-37 et R.111-40,
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46,
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50.

Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation, à l'emprise au sol, à l'aspect extérieur, aux espaces libres et plantations, aux performances énergétiques et environnementales et au stationnement.

Reconstruction en cas de sinistre ou de démolition

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :

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

Statut réglementaire des voies

Pour l'application du présent règlement, sont considérées comme voies toute voie publique ou privée ouverte à la circulation publique existante ou à créer.

PROTECTION VIS-À-VIS DES RISQUES, NUISANCES POLLUTIONS

Risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux

La carte du retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- De prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Des précautions particulières figurent dans le rapport de présentation dans la partie concernant les risques naturels.

Il est rappelé qu'en cas de vente de parcelles identifiées en zones d'aléas moyens et forts, le code de la construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

Risques liés aux canalisations de transport de matière dangereuse

La carte du tracé des canalisations de transport de matières dangereuses et sa fiche d'information annexée au PLU (Servitudes d'Utilité Publique) matérialise et indique les distances de protection à prendre en compte, à savoir le maintien d'une distance de part et d'autre de l'axe de la canalisation.

Dans les zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation :

- Zone permanente d'interdiction :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites à 10 m de la canalisation.

- Zone intermédiaire :

Des restrictions de construction ou d'extension d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH) existent sont interdites à 220 m de la canalisation. Les projets de ce type devront faire l'objet d'une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire de réseau. A l'issue de celle-ci, ils seront soumis à l'avis de la DRIEE.

- Dans les zone justifiant vigilance et information :

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 285 m de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

Nuisances sonores

- Nuisances liées aux voies de circulation des transports terrestres

L'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de circulation des transports terrestres s'effectue dans une bande d'une largeur fixée par arrêté préfectoral selon la voie. Cette largeur s'applique de part et d'autre de la voie et à l'intérieur, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique renforcé et conforme à la réglementation en vigueur.

Désignation de la voie	Débutant	Finissant	Catégorie	Largeur du secteur affecté (mètre)
D13	PR 0	PR 0+160	4	30
D13	PR 0+160	PR 2	3	100
D401	PR 7+640	PR 9+770	4	30
D401	PR 9+770	PR 10+400	3	100
N2	PR 9+800	PR 10+680	1	300
N2	PR 11+150	PR 13+370	1	300
N2	PR 13+370	PR 13+1030	2	250

- Nuisances liées à l'aéroport Paris - Charles-de-Gaulle

Une partie du site urbain de Dammartin est couvert par la zone D du PEB Paris - Charles-de-Gaulle. Au sein de cette zone, les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L.112-12 du code de l'urbanisme.

Tout contrat de location de biens immobiliers situés à l'intérieur d'une des zones du PEB doit préciser de manière claire la zone de bruit où se situe le bien. En outre, dans ces zones, spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

Pollution du sol

Une attention particulière doit être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles.

Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués).

+ 2. Lexique



Abri de jardin

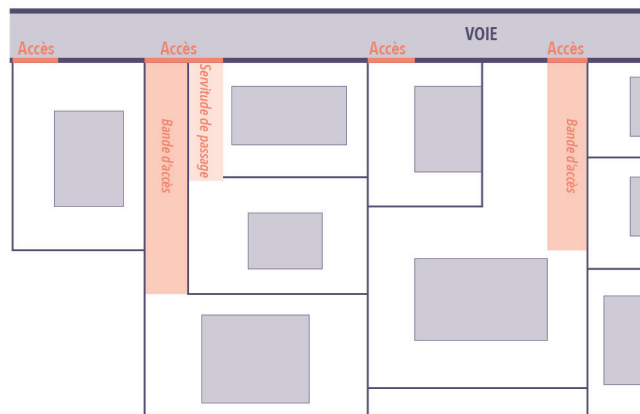
Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...

Un abri de jardin peut être démontable ou non, et avoir ou non des fondations.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

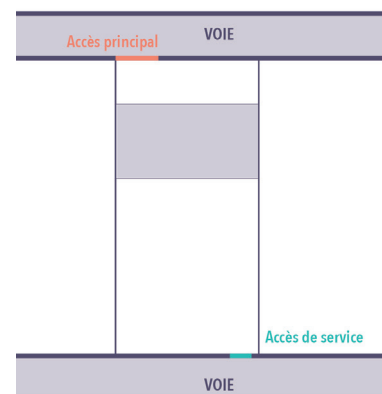
Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non, garage) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte carrossable ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.



Accès de service

Accès secondaire d'une unité foncière visant à desservir une partie de ladite unité foncière n'étant pas accessible par l'accès principal.

Cet accès secondaire ne peut être constitué que par un passage piéton (éventuellement élargi pour des besoins techniques) et matérialisé par un portillon.



Acrotère

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton qui constitue des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. (Voir aussi « Hauteur »)

Activité (Bâtiment ou construction à destination d')

Constitue un bâtiment d'activité un bâtiment servant à exercer une profession, par opposition à l'habitation ou aux équipements publics.

Affouillement

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Alignement

L'alignement est la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie par la présence d'un emplacement réservé, l'alignement constitue la limite entre le domaine public routier futur et le domaine privé.

Dans le cadre de l'application du présent règlement, pour les voies privées carrossables et ouvertes à la circulation publiques, il s'agit de leurs limites effectives.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale, mais elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet ou au milieu d'une construction, situés en retrait d'au moins 1m, d'une ou des façades, et séparés par une corniche.

B

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille ou une clôture.

Baie

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue.

Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher formant une saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

Bande constructible

Bande au sein de laquelle les constructions sont admises et en dehors de laquelle elles sont interdites sauf exceptions explicitement prévues (constructions légères par exemple). Cette bande se calcule à compter de l'alignement ou de la limite en tenant lieu et se déroule en épousant la forme de ces derniers.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;

- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Biodiversité

Terme générique désignant la diversité et la richesse en espèces vivantes qui peuplent la planète, un territoire ou un écosystème. Cette notion s'applique aux différentes espèces végétales et animales depuis les organismes monocellulaires aux organismes les plus complexes.

C

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des catégories de destination (définies à l'article R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme) à une autre de ces destinations.

Nota : dans le cas d'un changement de destination avec ou sans travaux, la règle relative au stationnement doit notamment être scrupuleusement respectée.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Il peut s'agir d'un mur, d'une haie, d'un grillage ou de tout autre élément délimitant un terrain d'un autre ou de la voie publique ou privée.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

La partie de la clôture servant au soutènement de terres n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers, les portails et portillons.

Clôture à claire-voie

Clôture ajourée.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale de l'unité foncière, ou d'une partie de ladite unité foncière lorsque cela est précisé par la règle, sur laquelle elle est implantée.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (dites surfaces éco-aménageables) et la surface totale de l'unité foncière.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique.

VALEUR ÉCOLOGIQUE	0	0,2	0,5	0,7	0,8	1
TYPE DE SURFACE	Surface imperméable	Surface semi-perméable Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation - ex. : pavés à joints engazonnés, evergreen, espaces perméables de circulation ou de stationnement, plantation sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 10cm	Espace vert « sur dalle » avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm au-dessus des constructions situées en sous-sol	Toiture végétalisée (avec au minimum 15 cm de terre végétale)	Espace vert « sur dalle » avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 70 cm au-dessus des constructions situées en sous-sol	Pleine terre ou « espace de pleine terre »

Mode de calcul du coefficient de biotope :

100 m² d'espace en pleine terre =

500 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 10 cm

ou 200 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm

ou 125 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 70 cm

Comble

Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale d'un mètre. Ponctuellement, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour permettre des éléments d'architecture.

Comble mansardé

Le comble mansardé, aussi appelé comble à la Mansart ou comble brisé, est une toiture dont les versants sont divisés en deux pentes. La partie haute qui présente une faible pente et la partie inférieure qui présente une pente raide.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment et les terrasses surélevées.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Contiguë

Des constructions contiguës sont des constructions qui possèdent une façade commune, c'est-à-dire qui ne sont pas séparées par un intervalle.

Ne seront pas réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural (auvent, portique, pergola, porche ou angle de construction, passage même couvert, appentis...).

Corridor écologique

Les corridors écologiques sont des voies de déplacements empruntées par la faune et la flore leur permettant d'accomplir leur cycle de vie et permettant le brassage génétique des populations indispensables à la survie de celles-ci. Ils relient les Réservoirs de Biodiversité (RB) entre eux en passant par les Espaces Naturels Relais (ENR). Ces corridors peuvent être continus (type voies d'eau, haies, etc.) ou discontinus (bosquets, mares, etc.).

D

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Débord

Saillie par rapport au nu d'une façade.

Dépôt de véhicule

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est comprise entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Au-delà de 50 unités, un permis d'aménager est nécessaire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Desserte (d'un terrain)

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

Destinations

La destination d'une construction vise ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée conformément aux catégories définies aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme.

Pour le détail des différentes destinations et sous-destinations et leurs définitions, se reporter au chapitre précédent « Dispositions générales »

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

E

Eaux usées industrielles et assimilées

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Égout du toit

Égout principal situé en bas de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout principal sera situé au sommet de l'acrotère. (Voir aussi « Hauteur »)

Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, programme de logements sociaux, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules constructions délivrées au titre des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

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

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches ;
- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;

- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les balcons,
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (ex : matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus etc...),
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages),
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures, etc...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux, etc...),
- Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs,
- Les bassins de piscines découvertes enterrées ou semi-enterrées.

Des dérogations dans les modalités de calcul de l'emprise au sol peuvent toutefois apparaître dans certaines zones. Exemple : « L'emprise au sol est limitée à X m² (hors piscine) ».

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, par exemple : voies ferrées, tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques

Équipements techniques

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

Espaces boisés classés

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, qui au-delà de leur caractère esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Espace de pleine terre

Voir « Pleine terre »

Espaces non bâtis

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface, cheminements piétons...

Exhaussement

Élévation volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Extension

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

F

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Façade principale

Façade présentant la plus grande longueur ou « longpan », percée de baies et comportant généralement la porte d'entrée.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture. (Voir aussi « Hauteur »)

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction, c'est-à-dire la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente (chalet, bungalow, yourte, ...)

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux (terrain naturel), à la date de dépôt de la demande.

Sauf mention contraire, le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques telles que les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps) sont exclues du calcul de la hauteur.

Hauteur

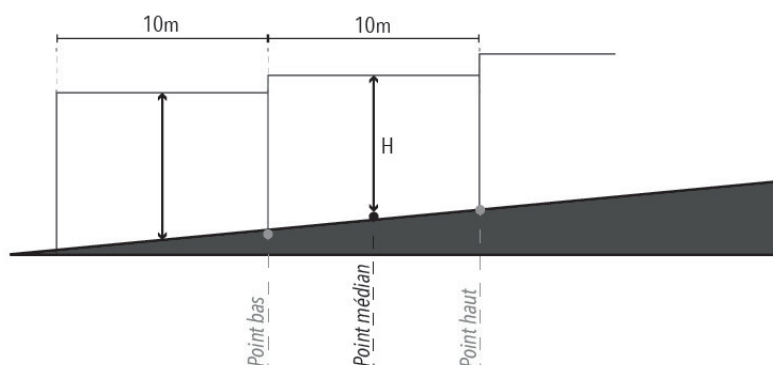


Calcul de la hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation (terrain naturel) et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des installations techniques listées ci-dessus. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

Pour les terrains en pente, les mesures sont prises par section nivelées de :

- 20m de longueur dans le sens de la pente pour les pentes jusqu'à 5%,
- 15m de longueur dans le sens de la pente pour les pentes comprises entre 5% et 10%,
- 10m de longueur dans le sens de la pente pour les pentes de plus de 10% (exemple illustré ci-contre).



La pente moyenne d'un terrain est calculée entre la cote altimétrique la plus haute et la plus basse, prise sur la limite considérée. La cote de hauteur de chaque section est prise et s'applique au point médian de chacune d'elle pris au niveau du terrain naturel. Les tranches définies par la pente moyenne se prennent sur chaque façade du bâti, hors saillies, et non sur le foncier.

I

Implantation des constructions

Il s'agit de la manière dont une construction peut s'implanter sur un terrain au regard des règles par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à une ou plusieurs autres constructions sur la même unité foncière, le cas échéant (Articles 2.1.1.a, 2.1.1.b, 2.1.1.c)

Ne sont pas pris en compte pour l'application de ces règles, y compris au sein des retraits graphiques :

- Les ouvrages enterrés situés à la fois sous le terrain naturel et sous le terrain fini ;
- Les rampes d'accès si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel,
- Les balcons. Toutefois, ceux-ci doivent, dans tous les cas, obligatoirement maintenir un retrait/recul de 4m minimum par rapport aux voies de desserte et emprises publiques, aux limites séparatives et à une ou plusieurs autres constructions sur la même unité foncière, le cas échéant.

Impasse

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Installation classée ou Installations classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

J

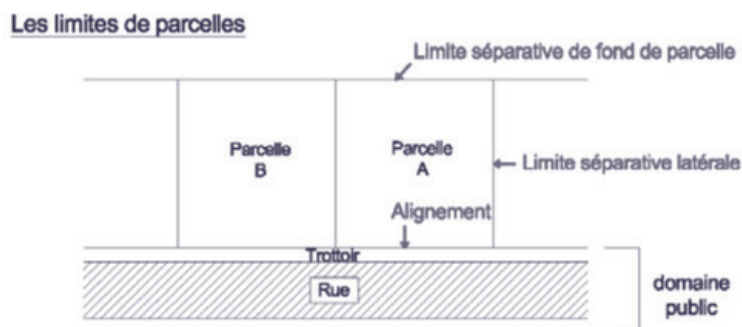
Jour de souffrance

Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue). Lorsqu'il est implanté en limite de propriété, il ne peut être établis qu'à 2,60 mètres au-dessus du plancher ou sol de la pièce si celle-ci est en rez-de-chaussée et à 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

L

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales (sur les côtés) et les limites de fond de terrain.



En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lucarne

La lucarne est une ouverture dans la toiture qui possède une baie verticale surmontée d'une toiture propre.

M

Marge de recul (ou recul)

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

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

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Mur aveugle

Est considéré comme aveugle tout mur :

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

N

Niveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée et les combles aménagés : 4 niveaux = R + 3 étages ou R+2+c.

Nu (d'un mur)

Surface de ce mur.

O

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone concernée. Ces opérations constituent, notamment, la mise en œuvre opérationnelle des zones AU.

Ordre continu

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Ouverture

Une ouverture est un percement (en façade ou en toiture) doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent et générant une vue.

P

Pan (ou pente)

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Parement

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

Pignon (et mur pignon)

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.

Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.

Place commandée

Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Plantation équivalente

Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Exemples : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Chêne, Platane, Hêtre, Murier, Magnolia,...

Pleine terre (ou espace de pleine terre)

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si s'il ne comporte aucune construction en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Les espaces de pleine terre sont composés de terre végétale et sont caractérisés par un traitement en surface végétalisée, à l'exclusion de tout autre aménagement de types gravillons, ardoises, briques pilées, paillis en bois, dalles engazonnées ou encore lames et dalles de bois.

Les surfaces de stationnement et de circulation, quelles qu'elles soient (y compris enherbées) sont exclues des espaces de pleine terre.

Les surfaces comportant des aménagements ou constructions en sous-sol et ce, qu'elle que soit leur profondeur et l'épaisseur de terre laissée libre au-dessus, ne peuvent être qualifiées d'espaces de pleine terre. Il s'agit d'espaces dit « *sur dalle* » qui peuvent toutefois entrer dans le champ des espaces éco-aménageables (se reporter à la définition et aux modalités de calcul du « *Coefficient de Biotope par Surface - CBS* »)

Les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol, et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

Projet architectural

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Propriété

Voir « unité foncière »

R

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Résidence mobile de loisirs

Véhicules terrestres habitables, destinés, comme les HLL, à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, mais qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Cette définition inclut les caravanes, les camping-cars ou autocaravanes.

Retrait

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Cette distance est mesurée perpendiculairement de tout point de la construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est constitué par le premier niveau d'une construction.

Le premier plancher accueillant des pièces d'habitation ou d'activités ne doit pas être situé :

- Pour les terrains présentant une pente moyenne inférieure à 5% : à plus de 0,5m au-dessous du terrain naturel, ni à plus d'1,5m au-dessus du terrain naturel.
- Pour les terrains présentant une pente moyenne comprise entre 5% et 10% : à plus de 1m au-dessous du terrain naturel, ni à plus d'1,5m au-dessus du terrain naturel.
- Pour les terrains présentant une pente moyenne de plus de 10% : à plus de 1,5m au-dessous du terrain naturel, ni à plus d'1,5m au-dessus du terrain naturel.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques du bâtiment (locaux vélos, garages, locaux déchets, machinerie...).

Ce niveau de construction peut être situé en contrebas ou au-dessus du niveau de la voie qui dessert l'unité foncière.

S

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de la façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrement de baies, de corniches, lucarnes, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires... La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

Servitude de passage

La servitude de passage prévue à l'article 682 du code civil permet d'emprunter une propriété privée pour gagner une ou plusieurs propriétés enclavées. Elle est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire

Sous-sol

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

Il s'agit de la surface de référence en urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

I

Terrain

Voir « unité foncière »

Terrain naturel (ou sol)

Terrain existant avant travaux, n'ayant pas subi, préalablement à la réalisation du projet, de transformation artificielle modifiant son niveau. C'est le niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions préalablement à la réalisation du projet.

Toiture terrasse

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité accessible ou non.

Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée correspond à la couverture totale ou partielle de la toiture, plate ou en légère pente, par un substrat et de la végétation.

U

Unité foncière

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

V

Vacance (des locaux d'activités)

Sont considérés comme vacants au titre de l'application du présent règlement les locaux qui ne sont plus affectés à une activité autorisée, restés inoccupés sans interruption, et ayant fait l'objet d'une mise en location ou en vente à un prix n'excédant pas celui du marché, sans trouver preneur ou acquéreur, au cours de cette même période.

Voies

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

Voie de desserte (aussi appelée "voie ouverte à la circulation publique")

La voie de desserte constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

Il s'agit des voies carrossables, de statut public ou privé, ouvertes à la circulation publique de façon permanente et utilisées par plusieurs propriétés. Les cheminements piétons et/ou vélos ne peuvent constituer une voie de desserte.

Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés ainsi que les espaces qui les accompagnent (notamment les places de stationnement, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant).

Voie publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Voie privée

La voie privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation privée uniquement.

Vue

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil : 1,90 mètre pour les vues droites, 0,60 mètres pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

+ 3. Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓ ¹
	Restauration	✓ ¹
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aires de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - Le stationnement permanent des caravanes et des camping-car,
 - Les carrières, gravières et sablières,
 - Les décharges,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
 - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
 - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
 - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 0,5m de hauteur,
 - A la réalisation de parking souterrain,
 - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
 - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
 - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Dans les secteurs de préservation de la diversité commerciale (secteurs repérés au plan de zonage) et en application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Dans les secteurs de préservation de la diversité commerciale de **TYPE 1** :
 - Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée de la destination "*Commerce et activité de services*" vers une autre destination est interdit,
 - Tout projet de construction doit affecter tout ou partie du rez-de-chaussée à des activités autorisées par l'article 1.1 de la destination "*Commerce et activité de services*".
- Dans les secteurs de préservation de la diversité commerciale de **TYPE 2** :
 - Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée de la destination "*Commerce et activité de services*" vers une autre destination est interdit,
 - Le changement de sous-destination "*Artisanat et commerce de détail*" vers la sous-destination "*Activité de services*" est interdit,
 - Tout projet de construction doit affecter tout ou partie du rez-de-chaussée à des activités de la sous-destinations "*Artisanat et commerce de détail*" ou "*Restauration*".
- Le changement de destination pour toute autre destination ou sous-destination non autorisée est interdit. Cependant, un changement de destination vers la sous-destination "*logement*" pourra être consenti à titre dérogatoire, sous réserve de justifier de l'une des conditions suivantes :
 - Une impossibilité technique de mise aux normes des locaux,
 - Une vacance de plus de 5 ans consécutifs à compter de l'approbation du PLU (se reporter au lexique pour la définition de la vacance).
 - Cette dérogation ne pourra être accordée que sous réserve qu'elle ne nuise pas à la mixité fonctionnelle attendue et qu'elle ne porte pas préjudice au dynamisme du centre-ville.
 - Il pourra alors être exigé la préservation de la devanture et/ou de la façade pour maintenir la cohérence architecturale des linéaires commerciaux et permettre l'éventuel retour à une activité autorisée.
 - Sans préjudice des règles de stationnement applicable à la zone concernée, lors d'un changement vers la sous-destination "*logement*", il sera exigé un minimum 2 places de stationnement par logement, quel que soit la surface du ou des logements créés.

1.2.2. Mixité sociale

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un minimum de 25% (arrondi à l'entier supérieur) de logements sociaux conventionnés.

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 50 logements, 30% (arrondi à l'entier supérieur) des logements devront être réservés à de l'accession non sociale.

Les deux dispositions ci-dessus sont cumulatives.

De plus, dans les périmètres des secteurs réglementant la taille minimal des logements en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme :

- Les projets de construction doivent prévoir des logements d'une surface de plancher minimale de 40m².
- Les projets de construction, à partir de 40 logements, doivent prévoir au moins 70 % de T3 et plus (arrondi à l'entier supérieur) dont la surface de plancher moyenne doit être minimum de 70m².

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
 - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

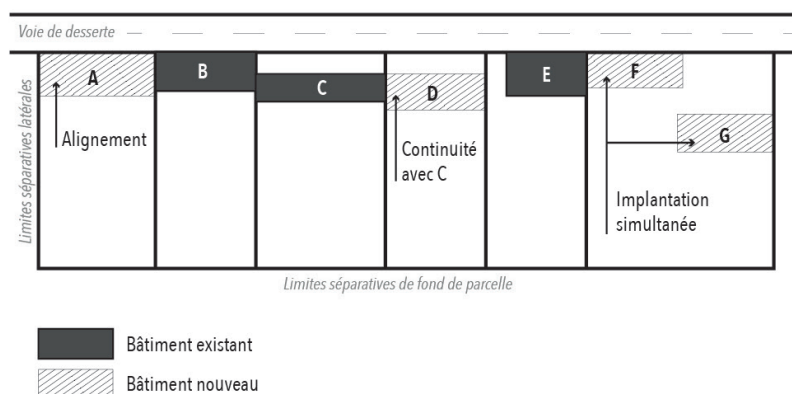
a. Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, toutes les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou la limite de fait) sauf mention contraire portée sur le plan de zonage (cas A). Dans ce cas, l'implantation doit respecter les règles d'alignement obligatoire inscrites sur le plan.

Une implantation en retrait, total ou partiel, pourra être admise :

- Si la construction nouvelle est implantée en continuité d'une construction existante ne respectant pas la règle (cas D), notamment afin de maintenir une cohérence architecturale.



- Si un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur la même unité foncière (cas G et F ou dans le cas d'une annexe),
- Si la longueur de façade du terrain sur l'alignement est supérieure à 20m ou lorsque la taille de l'unité foncière est supérieure à 3 000 m².

Dans les cas de retrait partiel ou total de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture ou d'élément(s) de façade implantés sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article 2.3.3. Cette disposition pourra ne pas être appliquée pour les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 20m ou dont la taille de l'unité foncière est supérieure à 3 000m², si les aménagements proposés permettent d'assurer une bonne intégration urbaine et architecturale du projet dans son environnement (mise en valeur de perspective ou de bâtiment, espace collectif paysagé, etc.)

b. Par rapport aux limites séparatives

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Dans une bande comprise entre l'alignement (ou la limite de fait) et 20m, les constructions principales doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Cette disposition pourra ne pas être appliquée s'agissant d'un terrain dont la longueur de façade sur l'alignement est supérieure à 20m. Une implantation sur une seule des deux limites séparatives latérales pourra être admise pour réduire le linéaire de façade. Dans le cas où deux bâtiments principaux distincts seraient implantés sur la même unité foncière, ils devront être implantés sur les limites latérales opposées (cas F et G dans le schéma de l'article 2.1.1 a).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ANNEXES

Les constructions annexes peuvent s'implanter soit en continuité d'un bâtiment existant, soit sur une seule limite séparative latérale. Pour les terrains d'une profondeur de 20m ou moins, l'implantation sur la limite séparative de fond de parcelle pourra être admise.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 6 m.

Elle peut être réduite à 4 mètres en cas murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

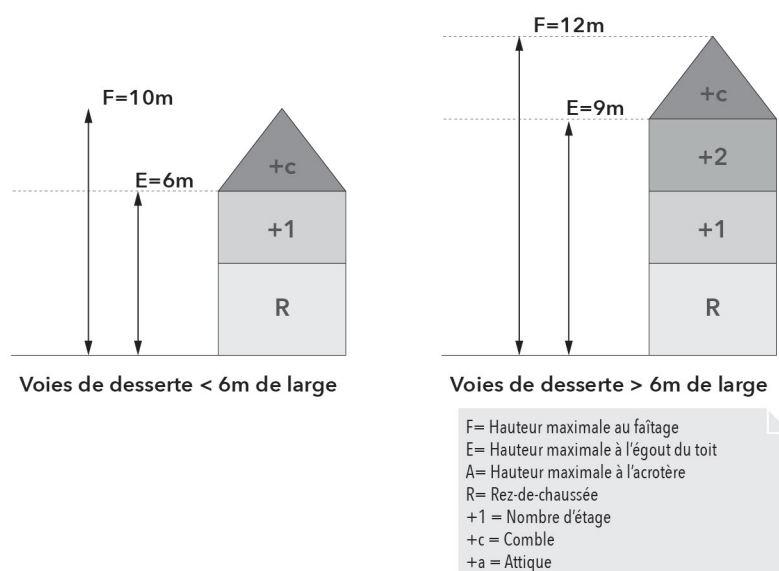
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation de moins de 20m² de surface de plancher telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les hauteurs et gabarits maximaux autorisés sont définis sur les schémas ci-après.



Il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

Dans le cas d'une implantation d'un local commercial ou de service en pied d'immeuble, un dépassement de la hauteur réglementaire est autorisé dans la limite de 1m et sur une largeur de façade au maximum égale au double de la largeur du local commercial.

Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Dans une bande comprise entre l'alignement (ou la limite de fait) et 20m, l'emprise au sol est limitée à 80% de la surface de ladite bande.

Au-delà de 20m, comptés depuis l'alignement (ou la limite de fait), l'emprise au sol est limitée aux seules constructions d'annexes, dans la limite de 40m² maximum cumulés (hors piscine).

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante,
- S'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée,
- Pour l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment existant ne répondant pas aux différentes règles afin de maintenir une cohérence et une harmonie avec l'existant.

b. Adaptation au terrain

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Pour les constructions situées sur un terrain en pente :

- La partie enterrée ou semi-enterrée doit être réservée au parking ou locaux annexes mais elle ne doit pas créer un niveau supplémentaire de logements.
- Le paragraphe "Rez-de-chaussée" du lexique détaille les dispositions imposées au premier plancher accueillant des pièces d'habitation ou d'activités, selon la pente du terrain.

c. Toitures

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture à deux versants dont la pente sera comprise entre 40° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Des pentes plus faibles en égout de toit pourront être admises ponctuellement : auvent sur entrée, coyaux sur garage uniquement. Une pente différente pourra être admise en cas de réalisation d'une extension ou d'une construction en continuité avec une construction existante ne répondant pas aux critères ci-dessus.

Les couvertures doivent être réalisées dans un matériau présentant la teinte et l'aspect :

- de la tuile plate petit moule (65/80 au m²) de ton vieilli,
- ou de la tuile plate à raison d'au moins 20 tuiles/m²,
- ou de l'ardoise,
- ou du zinc.

Les couvertures en tuile doivent rester dans les tons brun, brun rustique ou flammé rustique.

L'emploi en couverture de matériaux telles que plaques de fibro-ciment, bardeaux bitumineux ou bacs métalliques est interdit.

S'agissant des annexes, la pente doit être comprise entre 20° et 45° et présenter un (monopente) ou deux versants. Les matériaux de couverture doivent être en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Les débords de toit en rive d'égout doivent, de préférence, être traités en corniche moulurée.

L'éclaircissement éventuel des combles doit être assuré :

- Soit par des ouvertures en lucarnes de 1,20m maximum de largeur,
- Soit par des fenêtres de toit de 1,20m maximum de largeur,
- Soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures en toiture devront avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures en façades et l'aspect général de la construction.

Elles sont, en outre, limitée comme suit :

- Pour les constructions avec un linéaire de toiture inférieur à 9 m, il ne sera admis que 3 ouvertures maximum (lucarnes, châssis de toit ou similaire) par pan de toiture.
- Pour les constructions avec un linéaire de toiture supérieur à 9 m, le nombre d'ouverture (lucarnes, châssis de toit ou similaire) par pan de toiture doit être inférieur ou égal à la longueur du linéaire de toiture divisé par 3 (arrondi à l'entier supérieur).
- Dans tous les cas, la largeur cumulée, hors tout, de toutes les ouvertures de toitures ne pourra excéder la moitié de la longueur du linaire concerné.
- Les ouvertures techniques indispensables ne sont pas concernées par cette règle. Elles doivent cependant rester discrètes et s'intégrer harmonieusement avec les autres ouvertures et l'ordonnancement générale de la toiture et de la façade.

Les lucarnes doivent être de type encastré et disposées de façon cohérente avec les baies de façade. Elles doivent, de préférence, présenter un style traditionnel (lucarnes à croupe/capucine ou à cheval) et doivent impérativement comporter 2 versants de toiture et une ligne de faîtage horizontale.

Les dispositifs de type chien assis ou lucarnes rampantes et les combles à la Mansart sont interdits sauf s'ils sont réalisés dans le cadre d'une extension d'un bâtiment qui en comporte déjà.

Des houteaux (fronton triangulaire) peuvent être admis à condition qu'ils soient de proportion réduite (base inférieure à 80 cm) et limité à 1 unité/tranche de 8m linéaire de versant de toiture.

Les toitures des vérandas peuvent être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide et peuvent présenter une pente comprise entre 20° et 45°.

d. Façades et parements extérieurs

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Tous les murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une égalité de traitement, y compris les annexes.

Les enduits doivent être choisis dans des teintes grège, beige ou blanc cassé. Ils doivent impérativement être réalisés en finition « gratté fin » à l'exception des modénatures : les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches doivent obligatoirement être conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire.

Le jointoiement des façades de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.

Les encadrements de baies doivent avoir une largeur d'environ 18/20 cm.

Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques) sont interdits.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

L'emploi de matériaux de vêtue de façade tels que plaquettes, pierre agrafée, brique de parement etc. doit être justifié, de qualité et en cohérence avec le projet architectural et l'environnement urbain. Leur emploi en appui de fenêtre ou couronnement de mur est autorisé uniquement s'ils forment un rappel avec une autre partie de la construction existante ou à créer (soubassement, chaînage d'angle, partie de façade...)

Les plaquettes et briques de parement doivent être de teinte à dominante rouge.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, doivent être de forme simple et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les murets de soubassement doivent, dans la mesure du possible, être évités : si, pour des raisons techniques, ils s'avéraient nécessaires, ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 20m, un changement de traitement (modénature, teinte, matériaux...) doit être adopté afin de créer du rythme et de rompre la linéarité de la façade. A cet effet, des retraits ponctuels pourront également être imposés.

e. Ouvertures

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les ouvertures, à l'exception des portes de garage, doivent :

- Être obligatoirement à deux vantaux maximum et à battant,
- Être plus hautes que larges,
- Être cohérentes avec l'environnement bâti et maintenir les caractères architecturaux du bâti traditionnel,

- Comporter obligatoirement des volets battants avec un tiers persiennés ou à barres sans écharpes. S'il y a des volets roulants, ils doivent être obligatoirement positionnés au plus près de la fenêtre. Leurs coffres doivent être encastrés dans la maçonnerie ou situés à l'intérieur de la construction.
- Adopter la division suivante : 3 carreaux par vantail.
- Les baies vitrées et portes-fenêtre sont interdites.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension, des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement) et pour les devantures commerciales.

Les portes de garages sur rue doivent être obligatoirement sectionnelles.

Les menuiseries doivent impérativement être implantées en retrait d'au moins 15 cm du nu extérieur de la façade.

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les balcons et loggias sont interdits.

La teinte des huisseries extérieures (portes, fenêtre, portes-fenêtres, portes de garage), des volets et des éléments de clôtures (portail, portillon, grille) doit être de couleur neutre : gris clair, brun, bleu foncé, bleu gris, vert foncé, vert cendré, mastic, rouge sang de bœuf, blanc... Elle doit rester en cohérence et en harmonie avec le style régional et de la construction. Les couleurs trop foncées de type noir et anthracite sont interdites.

Tout changement des huisseries extérieures (fenêtres, portes, portes-fenêtre...) doit être apprécié au regard du caractère architectural du bâti existant. Les caractères architecturaux traditionnels doivent être maintenus afin de s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

f. Devantures commerciales

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Leur géométrie doit être en proportion harmonieuse avec les ouvertures situées en étage.

Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles, la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

La création de devantures commerciales ne doit pas entraîner la suppression de sculptures ou de modénatures.

La devanture commerciale doit être intégrée au rez de chaussée de l'immeuble et ne doit pas excéder la hauteur du plancher du premier étage. Toutefois, il pourra être imposée une hauteur supérieure ou inférieure pour s'aligner avec une devanture voisine existante.

Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

g. Dispositions diverses

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture, ou de la construction si elle est implantée à l'alignement, selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Ils doivent rester accessibles.

Les annexes et locaux techniques doivent faire partie de la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant une intégration visuelle efficace.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Elles doivent être le moins possible visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres systèmes de ventilation ne doivent pas être installés sur la ou les façade(s) visible(s) depuis l'espace public.

h. Éléments protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les prescriptions relatives aux éléments repérés sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre historiques, culturels, architecturaux et paysagers, sont décrites dans l'annexe spécifique (pièce 5bis).

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence, être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur l'alignement de la voie publique ou de la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

L'isolation par l'extérieur des constructions ne doit pas conduire à la suppression des éléments de modénatures ou des matériaux de constructions apparents (pierres, briques... hors matériaux destinés à être recouverts).

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques...), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Le choix de matériaux géosourcés et locaux doit également être privilégié.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

c. Constructions nouvelles

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent présenter la meilleure intégration possible à la toiture (teinte, inclinaison) et être posés sans surépaisseur.

- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. biosourcés. Le choix de matériaux géosourcés et locaux doit également être privilégié.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, les constructions d'au moins 10 logements ou d'au moins 1 000m² de surface de plancher, doivent présenter un bilan énergétique avec au minimum 20% d'énergies d'origine renouvelable.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière dont au minimum la moitié doit être dédiée à des espaces de pleine terre (exemple : pour 300m² de surface éco-aménageable à réaliser, 150m² minimum doivent être en pleine terre).

Les différents types de surface éco-aménageables, les coefficients applicables pour chacune d'entre elles et les modalités de calcul sont détaillés dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement (voir Coefficient de Biotope par Surface - CBS).

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'un plan de composition paysagère assurant un aménagement paysager d'ensemble qualitatif.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres, massif fleuri, arbres fruitiers...). 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. Elles doivent privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins afin de participer au maintien ou à la constitution de corridors et espaces végétalisés au sein de l'espace bâti.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et faire l'objet d'une composition paysagère adaptée à leur usage. Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de cette surface (arrondi à l'entier supérieur). Les arbres doivent être plantés en pleine terre à une distance adaptée et compatible avec les constructions environnantes et permettant leur bon développement.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'espèces choisies dans une palette végétale adaptée au contexte local et à l'environnement. Les essences listées en annexe 2 sont à privilégier.

La plantation d'espèces invasives, notamment listées à l'annexe 3, est interdite.

Les espaces de stationnements en surface doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre, au minimum, pour deux places de stationnement. Au moins la moitié des arbres exigés doivent être plantés sur l'espace de stationnement en lui-même. L'autre moitié pourra être intégrée à la composition paysagère générale du projet.

Dans toute opération de construction d'au moins 15 logements, il est exigé la réalisation d'un espace de cohésion sociale (aire de jeux pour enfants, espace de détente, espace de convivialité...).

Pour les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage, il pourra être exigé la plantation d'un rideau d'arbres ou d'une haie dense.

b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les prescriptions relatives aux éléments repérés sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysagers et écologiques, sont décrites dans l'annexe spécifique (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits. Il en va de même de tous les panneaux rigides et pleins, toute hauteur et directement posés au sol.

Les murs anciens, en pierre apparente rejointoyé, doivent être conservés.

Les parties pleines (mur, mur-bahut) doivent être réalisées en pierre apparente rejointoyé ou recouverte d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec la construction principale et l'environnement bâti.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits des deux côtés. Les murs en gabions et les parements, quels qu'ils soient, sont interdits.

Il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessous.

Les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient (haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses...), sont interdits y compris sur les balcons, loggias etc...

Toutes les clôtures peuvent être doublées de haies vives d'essences variées. Les haies monospécifiques sont interdites.

La clôture doit faire l'objet d'une unité et/ou d'une harmonie de traitement (couleurs et matériaux) et doit être composée de 3 matériaux maximum.

Il doit être assuré une harmonie de couleur entre les composants de la clôture (grille, portail, portillon...) et ceux de la maison (portes, volets et garde-corps).

Les piliers doivent être de proportion discrète et être conçus en harmonie avec le mur de clôture et le bâtiment. De même, le couronnement des piliers doit rester sobre et en harmonie avec les piliers et l'ensemble de la clôture.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

HAUTEUR

La hauteur maximale de la clôture se calcule depuis la rue.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80m.

Cette hauteur peut être portée à 2m pour les piliers d'encadrement (de portail et de portillons). Les piliers intermédiaires doivent en revanche être de la même hauteur que la clôture, exception faite des dispositions ci-après en cas de déclivité, et ne doivent pas comporter d'éléments en saillie, hormis le chapeau.

Les murs-bahut doivent avoir une hauteur comprise entre 60cm et 1m maximum.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 40cm supplémentaires. La longueur ou la largeur des sections de clôture devra alors être adaptée pour ne pas excéder 40cm d'écart entre deux sections.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée sous réserve d'une justification architecturale ou patrimoniale.

SUR RUE ET EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES

Elles doivent être constituées d'un mur-bahut, surmonté d'un dispositif vertical et droit à claire-voie.

La réalisation d'un mur plein pourra toutefois être imposé pour garder une cohérence architecturale avec la rue et/ou les constructions voisines.

EN LIMITE SÉPARATIVE

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur-bahut, surmonté d'un dispositif vertical et droit à claire-voie,
- Soit d'un grillage, souple ou rigide, de couleur sobre, et doublé de préférence d'une haie vive d'essences variées.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les barbacanes et « *pissettes* » surplombant le domaine public sont interdites.

L'écoulement des eaux provenant des balcons, loggias et terrasses doit être dirigé et géré au sein des espaces verts situés sur l'unité foncière. Il ne doit pas se faire sur les espaces de circulation (voiture, piétons, vélos).

En complément des dispositions ci-dessus et afin d'assurer une gestion compatible avec les attentes du service compétent, il convient de se reporter aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique justifiée.

Dans les opérations de plus de 10 logements, les accès et rampes d'accès aux stationnements, de plein pied ou en sous-sol, doivent :

- Présenter une largeur de 5m minimum,
- Être munis d'une plateforme ou d'une rampe d'attente suffisante pour assurer le croisement des véhicules (entrée/sortie) et leur insertion dans les flux de circulation en dehors de la voie publique.
- Des dispositions différentes pourront toutefois être autorisées s'il est démontré qu'elles ne créent ni gêne ni contrainte pour la circulation publique.

Chaque unité foncière ne peut comporter qu'un seul accès aux espaces de stationnement depuis les voies de desserte. Un second accès pourra cependant :

- Être imposé pour les opérations de plus de 10 logements créant une séparation des flux,
- Être autorisé pour les constructions souhaitant disposer d'un accès de service. Il est rappelé que dans ce cas, il s'agit d'un accès uniquement piéton.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- Dégagement : 5,50 mètres pour un stationnement perpendiculaire ; 3,50 mètres lorsque la circulation est en sens unique pour un stationnement en épi ou longitudinal.

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

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain d'assiette de l'opération (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement réalisées en surface doivent être perméables ou semi-perméables, exception faite des places destinées aux personnes à mobilité réduite pouvant être traitée dans un revêtement imperméable afin de satisfaire aux exigences d'accessibilité.

Les places commandées sont interdites.

Pour toutes les constructions, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 5 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques. Toutes les places de stationnement doivent pouvoir être équipées, à terme, de borne de recharge par les usagers.

Les espaces de stationnement vélo doivent :

- Être couverts et suffisamment éclairés. Les espaces de stationnement privés (habitat collectif, lieux de travail...) doivent être clos et doté d'un dispositif d'accès sécurisé.
- Situés en rez-de-chaussée, ou en premier sous-sol du parc de stationnement, avec un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%),
- Intégrés au bâtiment ou constituer une entité indépendante,

- Prévoir des dispositifs permettant de ranger les vélos sans difficultés et de pouvoir les stabiliser et les attacher par le cadre et au moins une roue. Il doit être prévu, à minima, un dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement,
- Disposer, de dispositifs permettant la recharge des vélos électriques, à raison d'au minimum un pour 10m² de surface de stationnement,
- Maintenir des aires libres de tout mobilier au sol pour le stationnement des vélos spéciaux avec en périphérie des dispositifs fixes permettant de les attacher. Il est exigé un emplacement pour vélo spécial pour 10 places de stationnement vélos simples pour le stationnement résidentiel, et pour le stationnement non résidentiel, il est exigé un emplacement pour vélo spécial pour 20 places de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Lorsque cela est nécessaire, les normes de stationnement fixées ci-après doivent être arrondie à l'entier supérieur.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels. Elles incluent le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher (SDP) qu'elles occupent respectivement.

Si la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION	Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation Sauf impossibilité technique justifiée, pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, les même règles de stationnement que pour les constructions nouvelles s'appliquent. Constructions nouvelles Pour chaque logement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement. Toutefois, pour les logements ne comportant qu'une pièce principale et ne dépassant pas une surface de plancher de 40 m² (studio), il n'est exigé qu'une place de stationnement minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux changements de destination vers la sous-destination "logement" des locaux d'activités situés en rez-de-chaussée au sein des secteurs de préservation de la diversité commerciale (art. L151-16 du code de l'urbanisme) qui devront respecter la règle générale édictée par le premier paragraphe. Pour la construction d'un seul logement, quel que soit le nombre de places couvertes réalisées (garage, carport...), une seule sera comptabilisée au titre des places exigées ci-avant. Toutes les autres places requises doivent être non couvertes. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de places rendues obligatoires. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. En application des dispositions de l'article L151-312 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
RESTAURANT	Il est exigé une place pour 10m² de salle de restaurant. Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).
COMMERCE ARTISANAT	A l'exception des activités artisanales et de commerce dont la surface de plancher est inférieure à 100m², il est exigé, au minimum 4 places de stationnement obligatoires auxquelles s'ajouteront 3 places supplémentaires par tranche de 100m² de surface de plancher entamée, au-delà des 100 premiers m² entamés (par exemple, un bâtiment de 125m² de SDP doit prévoir 7 places de stationnement minimum). Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).

BUREAU ACTIVITÉ DE SERVICE	A l'exception des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont la surface de plancher est inférieure à 100m ² , il est exigé 1 place minimum par tranche de 55m ² de surface de plancher. Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).

VÉLOS

BÂTIMENTS COMPORTANT PLUS DE 2 LOGEMENTS	L'espace de stationnement doit prévoir : - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
COMMERCE ACTIVITÉS DE SERVICE AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU SERVICE PUBLIC	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Il est également exigé un nombre de place de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
ÉQUIPEMENT SCOLAIRE	En moyenne, il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves et notamment : - École primaire : 1 place pour huit à douze élèves, - Collège et lycée : 1 place pour trois à cinq élèves, - Université et autre : 1 place pour trois à cinq étudiants.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte (se reporter à la définition du lexique), existante ou à créer et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur minimale des accès, créés ou étendus, est fixée à :

- 3m pour ceux desservant 4 logements ou moins,
- 5m pour ceux desservant 5 logements et plus.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.1.2. Voirie

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, 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.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les chemins, repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, sont à conserver ou, le cas échéant, à créer.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, les constructions doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur et agréées par les ministères de l'environnement et de la santé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

L'évacuation des eaux de piscines se fera dans le réseau d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation entre 3 et 10 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires et assurer leur manipulation, bien ventilé et facilement nettoyable. Au-delà de 10

logements, le pétitionnaire doit installer des bornes enterrées et sauf avis contraire des services compétents, elles devront être implantées sur l'emprise foncière du projet.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

Dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant créant de nouveaux logements, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

L'annexe 4 du présent règlement détaille les prescriptions techniques, obligations et recommandations du syndicat en charge de la gestion des déchets sur le territoire communal. Il sera nécessaire de s'y reporter avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme en intégrant toutes les évolutions pouvant avoir eu lieu depuis l'approbation du présent règlement.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Il conviendra, sauf dans le cas de constructions annexes, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques en souterrain jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓ ¹
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aires de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - Le stationnement permanent des caravanes et des camping-car,
 - Les carrières, gravières et sablières,
 - Les décharges,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
 - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
 - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
 - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 0,5m de hauteur,
 - A la réalisation de parking souterrain,
 - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
 - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
 - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter aux cartes en annexe 5)**

Au préalable de tous travaux, aménagements, installations, constructions sur des terrains situés dans les enveloppe d'alerte, il est fortement recommandé au pétitionnaire de procéder à des études afin de caractériser la nature du sol.

En cas de zone humide avérée, les travaux, aménagements, constructions et installations entraînant une imperméabilisation totale ou partielle du sol devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Dans les secteurs de préservation de la diversité commerciale (secteurs repérés au plan de zonage) de **TYPE 1** et en application des dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Le changement de destination des locaux situés en rez-de-chaussée de la destination "*Commerce et activité de services*" vers une autre destination est interdit,
- Tout projet de construction doit affecter tout ou partie du rez-de-chaussée à des activités autorisées par l'article 1.1 de la destination "*Commerce et activité de services*".
- Le changement de destination pour toute autre destination ou sous-destination non-autorisée est interdit. Cependant, le changement de destination vers la sous-destination "*logement*" pourra être consenti à titre dérogatoire, sous réserve de justifier de l'une des conditions suivantes :
 - Une impossibilité technique de mise aux normes des locaux,
 - Une vacance de plus de 5 ans consécutifs à compter de l'approbation du PLU (se reporter au lexique pour la définition de la vacance).
 - Cette dérogation ne pourra être accordée que sous réserve qu'elle ne nuise pas à la mixité fonctionnelle attendue et qu'elle ne porte pas préjudice au dynamisme du centre-ville.
 - Il pourra alors être exigé la préservation de la devanture et/ou de la façade pour maintenir la cohérence architecturale des linéaires commerciaux et permettre l'éventuel retour à une activité autorisée.
 - Sans préjudice des règles de stationnement applicable à la zone concernée, lors d'un changement vers la sous-destination "*logement*", il sera exigé un minimum 2 places de stationnement par logement, quel que soit la surface du ou des logements créés.

1.2.2. Mixité sociale

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un minimum de 25% (arrondi à l'entier supérieur) de logements sociaux conventionnés.

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 50 logements, 30% (arrondi à l'entier supérieur) des logements devront être réservés à de l'accession non sociale.

Les deux dispositions ci-dessus sont cumulatives.

De plus, dans les périmètres des secteurs réglementant la taille minimal des logements en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme :

- Les projets de construction doivent prévoir des logements d'une surface de plancher minimale de 40m².
- Les projets de construction, à partir de 40 logements, doivent prévoir au moins 70 % de T3 et plus (arrondi à l'entier supérieur) dont la surface de plancher moyenne doit être minimum de 70m².

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
 - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, toutes les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 6m minimum de l'alignement (ou la limite de fait).

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

UNITÉS FONCIÈRES PRÉSENTANT UNE FAÇADE SUR RUE INFÉRIEURE À 13M

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Sur l'autre, l'implantation peut être réalisée en limite ou en retrait.

Le retrait doit être obligatoirement observé avec la limite de fond de parcelle.

UNITÉS FONCIÈRES PRÉSENTANT UNE FAÇADE SUR RUE SUPÉRIEURE À 13M

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales.

Le retrait doit être obligatoirement observé avec la limite de fond de parcelle.

CALCUL DU RETRAIT

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction (H/2) avec un minimum de 4 m.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ANNEXES

Si elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives (deux maximum), les annexes isolées doivent être implantées en retrait d'1,5m minimum desdites limites.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 8 m.

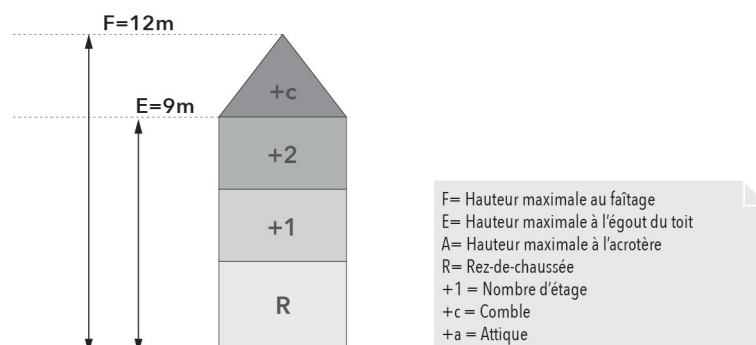
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation de moins de 20m² de surface de plancher telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les hauteurs et gabarits maximaux autorisés sont définis sur le schéma ci-dessous.



Il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles.

La réalisation d'un niveau en attique est autorisé à condition de respecter les hauteurs et gabarits ci-dessus. Des dispositions spécifiques sont prévues dans le paragraphe 2.2.1.c relatif aux toitures.

Dans le cas d'une implantation d'un local commercial ou de service en pied d'immeuble, un dépassement de la hauteur réglementaire est autorisé dans la limite de 1m et sur une largeur de façade au maximum égale au double de la largeur du local commercial.

Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit.

2.1.3. Emprise au sol

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

UNITÉS FONCIÈRE PRÉSENTANT UNE PROFONDEUR INFÉRIEURE À 60M

Dans une bande comprise entre l'alignement (ou la limite de fait) et 30m, l'emprise au sol est limitée à 60% de la surface de ladite bande.

Au-delà de 30m, comptés depuis l'alignement (ou la limite de fait), l'emprise au sol est limitée aux seules constructions d'annexes, dans la limite de 40m² maximum cumulés (hors piscine).

UNITÉS FONCIÈRE PRÉSENTANT UNE PROFONDEUR SUPÉRIEURE À 60M

Pour une unité foncière présentant une profondeur supérieure à 60m, il pourra être admis la construction de bâtiments supplémentaires distincts en vue d'une meilleure répartition des emprises.

Seul le foncier présentant cette caractéristique, prise perpendiculairement de tout point depuis l'alignement, sera éligible à cette disposition.

Sans dépasser un coefficient d'emprise au sol global de 40% à l'échelle de l'unité foncière, les coefficients d'emprise au sol applicables seront les suivants :

- 60% maximum dans la bande depuis l'alignement jusqu'à 30m,
- 30% maximum pour le foncier au-delà des 30m.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante,
- S'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- Pour l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment existant ne répondant pas aux différentes règles afin de maintenir une cohérence et une harmonie avec l'existant.

b. Adaptation au terrain

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Pour les constructions situées sur un terrain en pente :

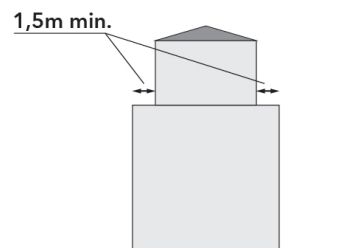
- La partie enterrée ou semi-enterrée doit être réservée au parking ou locaux annexes mais elle ne doit pas créer un niveau supplémentaire de logements.
- Le paragraphe "Rez-de-chaussée" du lexique détaille les dispositions imposées au premier plancher accueillant des pièces d'habitation ou d'activités, selon la pente du terrain.

c. Toitures

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Toutefois :

- Des pentes plus faibles en égout de toit pourront être admises ponctuellement : auvent sur entrée, coyaux sur garage uniquement.
- Une pente différente pourra être admise en cas de réalisation d'une extension ou d'une construction en continuité avec une construction existante ne répondant pas aux critères ci-dessus.
- Pour les attiques présentant un retrait d'au minimum 1,5m sur au moins deux façades, une pente inférieure pourra être admise sans pour autant conduire à la réalisation d'un toit plat. Les pentes devront rester suffisamment marquées et lisibles.



Principe de bâtiment avec un attique pouvant être autorisé (dérogation à la règle générale relative aux pentes de toiture)

Les couvertures doivent être réalisées dans un matériau présentant la teinte et l'aspect :

- de la tuile plate petit moule (65/80 au m²) de ton vieilli,
- ou de la tuile plate à raison d'au moins 20 tuiles/m²,
- ou de l'ardoise,
- ou du zinc.

L'emploi en couverture de matériaux telles que plaques de fibro-ciment, bardeaux bitumineux ou bacs métalliques est interdit.

S'agissant des annexes, la pente doit être comprise entre 20° et 45° et présenter un (monopente) ou deux versants. Les matériaux de couverture doivent être en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Les débords de toit en rive d'égout doivent, de préférence, être traités en corniche moulurée.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :

- Soit par des ouvertures en lucarnes de 1,20m maximum de largeur,
- Soit par des fenêtres de toit de 1,20m maximum de largeur,
- Soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures en toiture devront avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures en façades et l'aspect général de la construction.

Elles sont, en outre, limitée comme suit :

- Pour les constructions avec un linéaire de toiture inférieur à 9 m, il ne sera admis que 3 ouvertures maximum (lucarnes, châssis de toit ou similaire) par pan de toiture.
- Pour les constructions avec un linéaire de toiture supérieur à 9 m, le nombre d'ouverture (lucarnes, châssis de toit ou similaire) par pan de toiture doit être inférieur ou égal à la longueur du linéaire de toiture divisé par 3 (arrondi à l'entier supérieur).
- Dans tous les cas, la largeur cumulée, hors tout, de toutes les ouvertures de toitures ne pourra excéder la moitié de la longueur du linaire concerné.
- Les ouvertures techniques indispensables ne sont pas concernées par cette règle. Elles doivent cependant rester discrètes et s'intégrer harmonieusement avec les autres ouvertures et l'ordonnancement générale de la toiture et de la façade.

Les lucarnes doivent être de type encastré et disposées de façon cohérente avec les baies de façade. Elles doivent, de préférence, présenter un style traditionnel (lucarnes à croupe/capucine ou à cheval) et doivent impérativement comporter 2 versants de toiture et une ligne de faîtage horizontale.

Les dispositifs de type chien assis ou lucarnes rampantes et les combles à la Mansart sont interdits sauf s'ils sont réalisés dans le cadre d'une extension d'un bâtiment qui en comporte déjà.

Des houteaux (fronton triangulaire) peuvent être admis à condition qu'ils soient de proportion réduite (base inférieure à 80 cm) et limité à 1 unité/tranche de 8m linéaire de versant de toiture.

Les toitures des vérandas peuvent être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide et peuvent présenter une pente comprise entre 20° et 45°.

d. Façades et parements extérieurs

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Tous les murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une égalité de traitement, y compris les annexes.

Les enduits doivent être uniformes et choisis dans des teintes grège, beige ou blanc cassé. Ils doivent être réalisés en finition grattée, talochée, brossée ou lissée. Lorsqu'elles existent, les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches doivent obligatoirement être conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire.

Toute construction doit présenter un ou plusieurs éléments en meulière : partie de façade, soubassement, mur de clôture...

Le jointoiement des façades de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurantes) et joints beurrés.

Les encadrements de baies doivent avoir une largeur d'environ 18/20 cm.

Les enduits particulièrement pénalisants pour la construction (ciment, acryliques) sont interdits.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

L'emploi de matériaux de vêture de façade tels que plaquettes, pierre agrafée, brique de parement etc. doit être justifié, de qualité et en cohérence avec le projet architectural et l'environnement urbain. Leur emploi en appui de fenêtre ou couronnement de mur est autorisé uniquement s'ils forment un rappel avec une autre partie de la construction existante ou à créer (soubassement, chaînage d'angle, partie de façade...)

Les plaquettes et briques de parement doivent être de teinte à dominante rouge.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, doivent être de forme simple et s'harmoniser avec le bâti existant.

Les murets de soubassement doivent, dans la mesure du possible, être évités : si, pour des raisons techniques, ils s'avèrent nécessaires, ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 20m, un changement de traitement (modénature, teinte, matériaux...) doit être adopté afin de créer du rythme et de rompre la linéarité de la façade. A cet effet, des retraits ponctuels pourront également être imposés.

e. Ouvertures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les ouvertures, à l'exception des baies vitrées et portes de garage, doivent :

- Être obligatoirement à deux vantaux maximum et à battant,
- Être plus hautes que larges,
- Être cohérentes avec l'environnement bâti et maintenir les caractères architecturaux du bâti traditionnel,
- Comporter de préférence des volets battants avec un tiers persiennés ou à barres sans écharpes, qu'ils soient uniquement décoratifs ou non. S'il y a des volets roulants, ils doivent être obligatoirement positionnés au plus près de la fenêtre. Leurs coffres doivent être encastrés dans la maçonnerie ou situés à l'intérieur de la construction.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension, des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement) et pour les devantures commerciales.

Les menuiseries doivent impérativement être implantées en retrait d'au moins 15 cm du nu extérieur de la façade.

La teinte des huisseries extérieures (portes, fenêtre, portes-fenêtres, portes de garage), des volets et des éléments de clôtures (portail, portillon, grille) doit être de couleur neutre : gris clair, brun, bleu foncé, bleu gris, vert foncé, vert cendré, mastic, rouge sang de bœuf, blanc... Elle doit rester en cohérence et en harmonie avec le style régional et de la construction. Les couleurs trop foncées de type noir et anthracite sont interdites.

Tout changement des huisseries extérieures (fenêtres, portes, portes-fenêtre...) doit être apprécié au regard du caractère architectural du bâti existant. Les caractères architecturaux traditionnels doivent être maintenus afin de s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

f. Devantures commerciales

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Leur géométrie doit être en proportion harmonieuse avec les ouvertures situées en étage.

Lorsque qu'un commerce se développe sur plusieurs immeubles, la devanture doit être décomposée en autant de séquences que d'immeubles.

La création de devantures commerciales ne doit pas entraîner la suppression de sculptures ou de modénatures.

La devanture commerciale doit être intégrée au rez de chaussée de l'immeuble et ne doit pas excéder la hauteur du plancher du premier étage. Toutefois, il pourra être imposée une hauteur supérieure ou inférieure pour s'aligner avec une devanture voisine existante.

Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

g. Dispositions diverses

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture, ou de la construction si elle est implantée à l'alignement, selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Ils doivent rester accessibles.

Les annexes et locaux techniques doivent faire partie de la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant une intégration visuelle efficace.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Elles doivent être le moins possible visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres systèmes de ventilation ne doivent pas être installés sur la ou les façade(s) visible(s) depuis l'espace public.

h. Éléments protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les prescriptions relatives aux éléments repérés sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre historiques, culturels, architecturaux et paysagers, sont décrites dans l'annexe spécifique (pièce 5bis).

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence, être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur l'alignement de la voie publique ou de la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

L'isolation par l'extérieur des constructions ne doit pas conduire à la suppression des éléments de modénatures ou des matériaux de constructions apparents (pierres, briques... hors matériaux destinés à être recouverts).

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques...), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Le choix de matériaux géosourcés et locaux doit également être privilégié.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

c. Constructions nouvelles

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent présenter la meilleure intégration possible à la toiture (teinte, inclinaison) et être posés sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. biosourcés. Le choix de matériaux géosourcés et locaux doit également être privilégié.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, les constructions d'au moins 10 logements ou d'au moins 1 000m² de surface de plancher, doivent présenter un bilan énergétique avec au minimum 20% d'énergies d'origine renouvelable.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

UNITÉS FONCIÈRE PRÉSENTANT UNE PROFONDEUR INFÉRIEURE À 60M

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière dont au minimum la moitié doit être dédiée à des espaces de pleine terre (exemple : pour 300m² de surface éco-aménageable à réaliser, 150m² minimum doivent être en pleine terre).

Les différents types de surface éco-aménageables, les coefficients applicables pour chacune d'entre elles et les modalités de calcul sont détaillés dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement (voir Coefficient de Biotope par Surface - CBS).

UNITÉS FONCIÈRE PRÉSENTANT UNE PROFONDEUR SUPÉRIEURE À 60M

Seul le foncier présentant une profondeur supérieure à 60m, prise perpendiculairement de tout point depuis l'alignement, sera éligible à cette disposition.

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter :

- Dans une bande comprise entre l'alignement et 30m :
 - Les surfaces éco-aménageables doivent représenter 40% minimum de la superficie totale de l'unité foncière dont au minimum la moitié doit être dédiée à des espaces de pleine terre (exemple : pour 300m² de surface éco-aménageable à réaliser, 150m² minimum doivent être en pleine terre).
- Au-delà de 30m :
 - Les surfaces éco-aménageables doivent représenter 60% minimum de la superficie totale de l'unité foncière dont au minimum la moitié doit être dédiée à des espaces de pleine terre (exemple : pour 300m² de surface éco-aménageable à réaliser, 150m² minimum doivent être en pleine terre).

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'un plan de composition paysagère assurant un aménagement paysager d'ensemble qualitatif.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres, massif fleuri, arbres fruitiers...). 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. Elles doivent privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins afin de participer au maintien ou à la constitution de corridors et espaces végétalisés au sein de l'espace bâti.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et faire l'objet d'une composition paysagère adaptée à leur usage. Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de cette surface (arrondi à l'entier supérieur). Les arbres doivent être plantés en pleine terre à une distance adaptée et compatible avec les constructions environnantes et permettant leur bon développement.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'espèces choisies dans une palette végétale adaptée au contexte local et à l'environnement. Les essences listées en annexe 2 sont à privilégier.

La plantation d'espèces invasives, notamment listées à l'annexe 3, est interdite.

Les espaces de stationnements en surface doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre, au minimum, pour deux places de stationnement. Au moins la moitié des arbres exigés doivent être plantés sur l'espace de stationnement en lui-même. L'autre moitié pourra être intégrée à la composition paysagère générale du projet.

Dans toute opération de construction d'au moins 15 logements, il est exigé la réalisation d'un espace de cohésion sociale (aire de jeux pour enfants, espace de détente, espace de convivialité...).

Pour les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage, il pourra être exigé la plantation d'un rideau d'arbres ou d'une haie dense.

b. Éléments protégés (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les prescriptions relatives aux éléments repérés sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysagers et écologiques, sont décrites dans l'annexe spécifique (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits. Il en va de même de tous les panneaux rigides et pleins, toute hauteur et directement posés au sol.

Les murs anciens, en pierre apparente rejointoyé, doivent être conservés.

Les parties pleines (mur, mur-bahut) doivent être réalisées en pierre apparente rejointoyé ou recouverte d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec la construction principale et l'environnement bâti.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits des deux côtés. Les murs en gabions et les parements, quels qu'ils soient, sont interdits.

Il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessous.

Les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient (haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses...), sont interdits y compris sur les balcons, loggias etc...

Toutes les clôtures peuvent être doublées de haies vives d'essences variées. Les haies monospécifiques sont interdites.

La clôture doit faire l'objet d'une unité et/ou d'une harmonie de traitement (couleurs et matériaux) et doit être composée de 3 matériaux maximum.

Il doit être assuré une harmonie de couleur entre les composants de la clôture (grille, portail, portillon...) et ceux de la maison (portes, volets et garde-corps).

Les piliers doivent être de proportion discrète et être conçus en harmonie avec le mur de clôture et le bâtiment. De même, le couronnement des piliers doit rester sobre et en harmonie avec les piliers et l'ensemble de la clôture.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

HAUTEUR

La hauteur maximale de la clôture se calcule depuis la rue.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80m.

Cette hauteur peut être portée à 2m pour les piliers d'encadrement (de portail et de portillons). Les piliers intermédiaires doivent en revanche être de la même hauteur que la clôture, exception faite des dispositions ci-après en cas de déclivité, et ne doivent pas comporter d'éléments en saillie, hormis le chapeau.

Les murs-bahut doivent avoir une hauteur comprise entre 60cm et 1m maximum.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 40cm supplémentaires. La longueur ou la largeur des sections de clôture devra alors être adaptée pour ne pas excéder 40cm d'écart entre deux sections.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée sous réserve d'une justification architecturale ou patrimoniale.

SUR RUE ET EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES

Elles doivent être constituées d'un mur-bahut, surmonté d'un dispositif vertical et droit à claire-voie, et obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences variées.

La réalisation d'un mur plein pourra toutefois être imposé pour garder une cohérence architecturale avec la rue et/ou les constructions voisines.

EN LIMITE SÉPARATIVE

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur-bahut, surmonté d'un dispositif vertical et droit à claire-voie,
- Soit d'un mur-bahut, surmonté de panneaux préfabriqués rigides et pleins dont la hauteur n'excédera pas 1m,
- Soit d'un grillage, souple ou rigide, de couleur sobre, et doublé de préférence d'une haie vive d'essences variées.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les barbacanes et « *pissettes* » surplombant le domaine public sont interdites.

L'écoulement des eaux provenant des balcons, loggias et terrasses doit être dirigé et géré au sein des espaces verts situés sur l'unité foncière. Il ne doit pas se faire sur les espaces de circulation (voiture, piétons, vélos).

En complément des dispositions ci-dessus et afin d'assurer une gestion compatible avec les attentes du service compétent, il convient de se reporter aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique justifiée.

Dans les opérations de plus de 10 logements, les accès et rampes d'accès aux stationnements, de plein pied ou en sous-sol, doivent :

- Présenter une largeur de 5m minimum,
- Être munis d'une plateforme ou d'une rampe d'attente suffisante pour assurer le croisement des véhicules (entrée/sortie) et leur insertion dans les flux de circulation en dehors de la voie publique.
- Des dispositions différentes pourront toutefois être autorisées s'il est démontré qu'elles ne créent ni gêne ni contrainte pour la circulation publique.

Chaque unité foncière ne peut comporter qu'un seul accès aux espaces de stationnement depuis les voies de desserte. Un second accès pourra cependant :

- Être imposé pour les opérations de plus de 10 logements créant une séparation des flux,
- Être autorisé pour les constructions souhaitant disposer d'un accès de service. Il est rappelé que dans ce cas, il s'agit d'un accès uniquement piéton.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- Dégagement : 5,50 mètres pour un stationnement perpendiculaire ; 3,50 mètres lorsque la circulation est en sens unique pour un stationnement en épi ou longitudinal.

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

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain d'assiette de l'opération (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement réalisées en surface doivent être perméables ou semi-perméables, exception faite des places destinées aux personnes à mobilité réduite pouvant être traitée dans un revêtement imperméable afin de satisfaire aux exigences d'accessibilité.

Les places commandées sont interdites.

Pour toutes les constructions, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 5 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques. Toutes les places de stationnement doivent pouvoir être équipées, à terme, de borne de recharge par les usagers.

Les espaces de stationnement vélo doivent :

- Être couverts et suffisamment éclairés. Les espaces de stationnement privés (habitat collectif, lieux de travail...) doivent être clos et doté d'un dispositif d'accès sécurisé.
- Situés en rez-de-chaussée, ou en premier sous-sol du parc de stationnement, avec un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%),
- Intégrés au bâtiment ou constituer une entité indépendante,
- Prévoir des dispositifs permettant de ranger les vélos sans difficultés et de pouvoir les stabiliser et les attacher par le cadre et au moins une roue. Il doit être prévu, à minima, un dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement,
- Disposer, de dispositifs permettant la recharge des vélos électriques, à raison d'au minimum un pour 10m² de surface de stationnement,
- Maintenir des aires libres de tout mobilier au sol pour le stationnement des vélos spéciaux avec en périphérie des dispositifs fixes permettant de les attacher. Il est exigé un emplacement pour vélo spécial pour 10 places de stationnement vélos simples pour le stationnement résidentiel, et pour le stationnement non résidentiel, il est exigé un emplacement pour vélo spécial pour 20 places de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Lorsque cela est nécessaire, les normes de stationnement fixées ci-après doivent être arrondie à l'entier supérieur.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels. Elles incluent le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher (SDP) qu'elles occupent respectivement.

Si la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION	Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation Sauf impossibilité technique justifiée, pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, les mêmes règles de stationnement que pour les constructions nouvelles s'appliquent. Constructions nouvelles Pour chaque logement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement. Toutefois, pour les logements ne comportant qu'une pièce principale et ne dépassant pas une surface de plancher de 40 m² (studio), il n'est exigé qu'une place de stationnement minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux changements de destination vers la sous-destination "logement" des locaux d'activités situés en rez-de-chaussée au sein des secteurs de préservation de la diversité commerciale (art. L151-16 du code de l'urbanisme) qui devront respecter la règle générale édictée par le premier paragraphe. Pour la construction d'un seul logement, quel que soit le nombre de places couvertes réalisées (garage, carport...), une seule sera comptabilisée au titre des places exigées ci-avant. Toutes les autres places requises doivent être non couvertes. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de places rendues obligatoires. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. En application des dispositions de l'article L151-312 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
BUREAU ACTIVITÉ DE SERVICE	Il est exigé 1 place minimum par tranche de 55m² de surface de plancher. Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).
COMMERCE ARTISANAT	Il est exigé, au minimum : - Surface de plancher inférieure à 50m² : 1 place de stationnement, - Surface de plancher comprise entre 50m² et 100m² : 2 places de stationnement, - Au-delà de 100m² de surface de plancher : 4 places de stationnement obligatoires auxquelles s'ajouteront 3 places supplémentaires par tranche de 100m² de surface de plancher entamée, au-delà des 100 premiers m² entamés (par exemple, un bâtiment de 125m² de SDP doit prévoir 7 places de stationnement minimum). Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).

AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).
---	--

VÉLOS

BÂTIMENTS COMPORTANT PLUS DE 2 LOGEMENTS	L'espace de stationnement doit prévoir : - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
COMMERCE ACTIVITÉS DE SERVICE AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU SERVICE PUBLIC	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Il est également exigé un nombre de place de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte (se reporter à la définition du lexique), existante ou à créer et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur minimale des accès, créés ou étendus, est fixée à :

- 3m pour ceux desservant 4 logements ou moins,
- 5m pour ceux desservant 5 logements et plus.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.1.2. Voirie

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, 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.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les chemins, repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, sont à conserver ou, le cas échéant, à créer.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, les constructions doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur et agréées par les ministères de l'environnement et de la santé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

L'évacuation des eaux de piscines se fera dans le réseau d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation entre 3 et 10 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires et assurer leur manipulation, bien ventilé et facilement nettoyable. Au-delà de 10 logements, le pétitionnaire doit installer des bornes enterrées et sauf avis contraire des services compétents, elles devront être implantées sur l'emprise foncière du projet.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

Dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant créant de nouveaux logements, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

L'annexe 4 du présent règlement détaille les prescriptions techniques, obligations et recommandations du syndicat en charge de la gestion des déchets sur le territoire communal. Il sera nécessaire de s'y reporter avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme en intégrant toutes les évolutions pouvant avoir eu lieu depuis l'approbation du présent règlement.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Il conviendra, sauf dans le cas de constructions annexes, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques en souterrain jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ ¹
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aires de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - Le stationnement permanent des caravanes et des camping-car,
 - Les carrières, gravières et sablières,
 - Les décharges,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
 - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
 - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
 - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 0,5m de hauteur,
 - A la réalisation de parking souterrain,
 - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
 - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
 - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions particulières applicables dans le secteur présentant un risque de glissement de terrain (secteur repéré sur le plan de zonage)**

Toute construction ou installation est interdite.

Seul l'entretien et l'aménagement des constructions et installations existantes est autorisé à condition que cela n'entraîne pas la création de logement supplémentaire.

■ **Dispositions particulières applicables aux mares (repérées sur le plan de zonage)**

Les mares identifiées ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).

Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

► Dispositions particulières applicables dans les secteurs des "autres éléments de la trame bleue" (repérés sur le plan de zonage)

Une vigilance doit être observée aux abords de ces secteurs qui identifient des cours d'eau.

Il est fortement recommandé de réaliser des études de sol avant tous travaux, constructions, installations dans ces secteurs. Ils pourront être interdits s'ils remettent en cause la qualité du milieu naturel.

► Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter aux cartes en annexe 5)

Au préalable de tous travaux, aménagements, installations, constructions sur des terrains situés dans les enveloppes d'alerte, il est fortement recommandé au pétitionnaire de procéder à des études afin de caractériser la nature du sol.

En cas de zone humide avérée, les travaux, aménagements, constructions et installations entraînant une imperméabilisation totale ou partielle du sol devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Non réglementé

1.2.2. Mixité sociale

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un minimum de 25% (arrondi à l'entier supérieur) de logements sociaux conventionnés.

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 50 logements, 30% (arrondi à l'entier supérieur) des logements devront être réservés à de l'accession non sociale.

Les deux dispositions ci-dessus sont cumulatives.

De plus, dans les périmètres des secteurs réglementant la taille minimal des logements en application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme :

- Les projets de construction doivent prévoir des logements d'une surface de plancher minimale de 40m².
- Les projets de construction, à partir de 40 logements, doivent prévoir au moins 70 % de T3 et plus (arrondi à l'entier supérieur) dont la surface de plancher moyenne doit être minimum de 70m².

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
 - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, toutes les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 6m minimum de l'alignement (ou la limite de fait).

Dans le cas où l'accès à la parcelle se fait par un portail à battant, le recul minimal à observer est celui indiqué ci-dessus, auquel doit être ajouté la largeur d'un battant (exemple : 6m + 1,5m, soit 7,5m minimum de recul).

► Dispositions particulières applicables au droit de l'indication "règles architecturales particulières" située sur le plan de zonage

Le long des voies de desserte et des emprises publiques concernées, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 30m minimum de l'alignement (ou la limite de fait).

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

UNITÉS FONCIÈRES PRÉSENTANT UNE FAÇADE SUR RUE INFÉRIEURE À 13M

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Sur l'autre, l'implantation peut être réalisée en limite ou en retrait.

Le retrait doit être obligatoirement observé avec la limite de fond de parcelle.

UNITÉS FONCIÈRES PRÉSENTANT UNE FAÇADE SUR RUE SUPÉRIEURE À 13M

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales.

Le retrait doit être obligatoirement observé avec la limite de fond de parcelle.

CALCUL DU RETRAIT

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction (H/2) avec un minimum de 4 m.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ANNEXES

Si elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives (deux maximum), les annexes isolées doivent être implantées en retrait d'1,5m minimum desdites limites.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 8 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation de moins de 20m² de surface de plancher telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

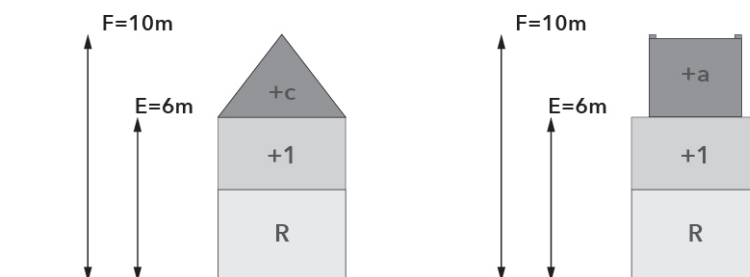
Les hauteurs et gabarits maximaux autorisés sont définis sur les schémas ci-après.

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles ou en attique.

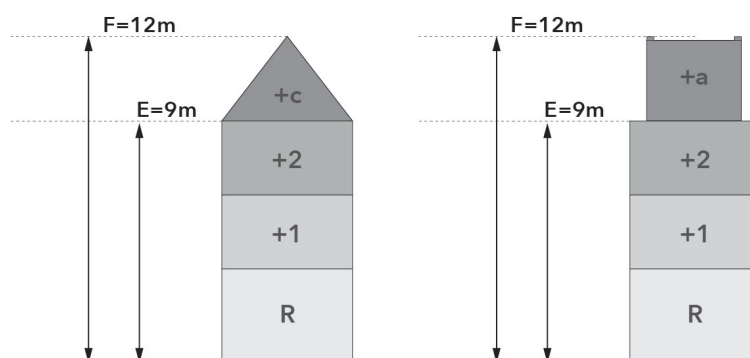
Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit.

ZONE UC



SECTEUR UCa



F= Hauteur maximale au faîtage
 E= Hauteur maximale à l'égout du toit
 A= Hauteur maximale à l'acrotère
 R= Rez-de-chaussée
 +1 = Nombre d'étage
 +c = Comble
 +a = Attique

2.1.3. Emprise au sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCa

Dans une bande comprise entre l'alignement (ou la limite de fait) et 20m, l'emprise au sol est limitée à 40% de ladite bande.

Au-delà de 20m, comptés depuis l'alignement (ou la limite de fait), l'emprise au sol est limitée aux seules constructions d'annexes, dans la limite de 40m² maximum cumulés (hors piscine).

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UCa

Dans une bande comprise entre l'alignement (ou la limite de fait) et 30m, l'emprise au sol est limitée à 60% de la surface de ladite bande.

Au-delà de 30m, comptés depuis l'alignement (ou la limite de fait), l'emprise au sol est limitée aux seules constructions d'annexes, dans la limite de 40m² maximum cumulés (hors piscine).

Dispositions particulières applicables au droit de l'indication "règles architecturales particulières" située sur le plan de zonage

Dans une bande comprise entre l'alignement (ou la limite de fait) et 30m, aucune emprise au sol n'est autorisée (0%).

Au-delà de 30m comptés depuis l'alignement (ou la limite de fait), l'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie comprise entre lesdits 30m et la limite de fond de parcelle.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante,
- S'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- Pour l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment existant ne répondant pas aux différentes règles afin de maintenir une cohérence et une harmonie avec l'existant.

b. Adaptation au terrain

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Pour les constructions situées sur un terrain en pente :

- La partie enterrée ou semi-enterrée doit être réservée au parking ou locaux annexes mais elle ne doit pas créer un niveau supplémentaire de logements.
- Le paragraphe "Rez-de-chaussée" du lexique détaille les dispositions imposées au premier plancher accueillant des pièces d'habitation ou d'activités, selon la pente du terrain.

c. Toitures

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Toutefois :

- Des pentes plus faibles en égout de toit pourront être admises ponctuellement : auvent sur entrée, coyaux sur garage uniquement.
- Une pente différente pourra être admise en cas de réalisation d'une extension ou d'une construction en continuité avec une construction existante ne répondant pas aux critères ci-dessus.
- Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure leur insertion dans l'environnement bâti existant.

En cas de pentes, les couvertures doivent être réalisées dans un matériau présentant la teinte et l'aspect :

- de la tuile plate petit moule (65/80 au m²) de ton vieilli,
- ou de la tuile plate à raison d'au moins 20 tuiles/m²,
- ou de l'ardoise,
- ou du zinc.

L'emploi en couverture de matériaux telles que plaques de fibro-ciment, bardeaux bitumineux ou bacs métalliques est interdit.

S'agissant des annexes, la pente doit être comprise entre 20° et 45° et présenter un (monopente) ou deux versants. Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées si elles s'inscrivent dans le même langage architectural que la construction principale dont elles dépendent. En cas de pente, les matériaux de couverture doivent être en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

Les débords de toit en rive d'égout doivent, de préférence, être traités en corniche moulurée.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :

- Soit par des ouvertures en lucarnes de 1,20m maximum de largeur,
- Soit par des fenêtres de toit de 1,20m maximum de largeur,
- Soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures en toiture devront avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures en façades et l'aspect général de la construction.

Elles sont, en outre, limitée comme suit :

- Pour les constructions avec un linéaire de toiture inférieur à 9 m, il ne sera admis que 3 ouvertures maximum (lucarnes, châssis de toit ou similaire) par pan de toiture.
- Pour les constructions avec un linéaire de toiture supérieur à 9 m, le nombre d'ouverture (lucarnes, châssis de toit ou similaire) par pan de toiture doit être inférieur ou égal à la longueur du linéaire de toiture divisé par 3 (arrondi à l'entier supérieur).
- Dans tous les cas, la largeur cumulée, hors tout, de toutes les ouvertures de toitures ne pourra excéder la moitié de la longueur du linaire concerné.
- Les ouvertures techniques indispensables ne sont pas concernées par cette règle. Elles doivent cependant rester discrètes et s'intégrer harmonieusement avec les autres ouvertures et l'ordonnancement générale de la toiture et de la façade.

Les lucarnes doivent être de type encastré et disposées de façon cohérente avec les baies de façade. Elles doivent, de préférence, présenter un style traditionnel (lucarnes à croupe/capucine ou à cheval) et doivent impérativement comporter 2 versants de toiture et une ligne de faîtage horizontale.

Les dispositifs de type chien assis ou lucarnes rampantes et les combles à la Mansart sont interdits sauf s'ils sont réalisés dans le cadre d'une extension d'un bâtiment qui en comporte déjà.

Des houteaux (fronton triangulaire) peuvent être admis à condition qu'ils soient de proportion réduite (base inférieure à 80 cm) et limité à 1 unité/tranche de 8m linéaire de versant de toiture.

Les toitures des vérandas peuvent être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide et peuvent présenter une pente comprise entre 20° et 45°. Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées si elles s'inscrivent dans le même langage architectural que la construction principale dont elles dépendent.

d. Façades et parements extérieurs

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Tous les murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une égalité de traitement, y compris les annexes.

Les enduits doivent être uniformes et choisis dans des teintes grège, beige ou blanc cassé. Ils doivent être réalisés en finition grattée, talochée, brossée ou lissée. Lorsqu'elles existent, les modénatures d'encadrement de baies, de soubassements, de pilastres et de corniches doivent obligatoirement être conservées ou restituées en parement lissé de teinte claire.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

L'emploi de matériaux de vêture de façade tels que plaquettes, pierre agrafée, brique de parement etc. doit être justifié, de qualité et en cohérence avec le projet architectural et l'environnement urbain. Leur emploi en appui de fenêtre ou couronnement de mur est autorisé uniquement s'ils forment un rappel avec une autre partie de la construction existante ou à créer (soubassement, chaînage d'angle, partie de façade...)

Les plaquettes et briques de parement doivent être de teinte à dominante rouge.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, doivent être de forme simple et s'harmoniser avec le bâti existant. Les murets de soubassement doivent, dans la mesure du possible, être évités : si, pour des raisons techniques, ils s'avèrent nécessaires, ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 20m, un changement de traitement (modénature, teinte, matériaux...) doit être adopté afin de créer du rythme et de rompre la linéarité de la façade. A cet effet, des retraits ponctuels pourront également être imposés.

e. Ouvertures

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les ouvertures, à l'exception des baies vitrées et des portes de garage, doivent :

- Être obligatoirement à deux vantaux maximum et, de préférence, à battant,
- Être plus hautes que larges,
- Être cohérentes avec l'environnement bâti et maintenir les caractères architecturaux du bâti traditionnel,

- Comporter de préférence des volets battants avec un tiers persiennés ou à barres sans écharpes, qu'ils soient uniquement décoratifs ou non. Les fermetures coulissantes pourront être autorisées si elles s'intègrent au style architectural de la construction. S'il y a des volets roulants, ils doivent être obligatoirement positionnés au plus près de la fenêtre. Leurs coffres doivent être encastrés dans la maçonnerie ou situés à l'intérieur de la construction.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension, des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement) et pour les devantures commerciales.

Les menuiseries doivent impérativement être implantées en retrait d'au moins 15 cm du nu extérieur de la façade.

La teinte des huisseries extérieures (portes, fenêtre, portes-fenêtres, portes de garage), des volets et des éléments de clôtures (portail, portillon, grille) doit être de couleur neutre : gris clair, brun, bleu foncé, bleu gris, vert foncé, vert cendré, mastic, rouge sang de bœuf, blanc, anthracite, noir... Elle doit rester en cohérence et en harmonie avec le style régional et de la construction.

Tout changement des huisseries extérieures (fenêtres, portes, portes-fenêtre...) doit être apprécié au regard du caractère architectural du bâti existant. Les caractères architecturaux traditionnels doivent être maintenus afin de s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

f. Dispositions diverses

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture, ou de la construction si elle est implantée à l'alignement, selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Ils doivent rester accessibles.

Les annexes et locaux techniques doivent faire partie de la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant une intégration visuelle efficace.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Elles doivent être le moins possible visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres systèmes de ventilation ne doivent pas être installés sur la ou les façade(s) visible(s) depuis l'espace public.

g. Éléments protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments repérés sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre historiques, culturels, architecturaux et paysagers, sont décrites dans l'annexe spécifique (pièce 5bis).

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence, être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur l'alignement de la voie publique ou de la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

L'isolation par l'extérieur des constructions ne doit pas conduire à la suppression des éléments de modénatures ou des matériaux de constructions apparents (pierres, briques... hors matériaux destinés à être recouverts).

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques...), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Le choix de matériaux géosourcés et locaux doit également être privilégié.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

c. Constructions nouvelles

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent présenter la meilleure intégration possible à la toiture (teinte, inclinaison) et être posés sans surépaisseur.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. biosourcés. Le choix de matériaux géosourcés et locaux doit également être privilégié.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, les constructions d'au moins 10 logements ou d'au moins 1 000m² de surface de plancher, doivent présenter un bilan énergétique avec au minimum 20% d'énergies d'origine renouvelable.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCa

Une part de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre :

- Pour les terrains inférieurs à 500m², cette part est fixée à 30% minimum,
- Pour les terrains de 500m² et plus, cette part est fixée à 50% minimum.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UCa

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière dont au minimum la moitié doit être dédiée à des espaces de pleine terre (exemple : pour 300m² de surface éco-aménageable à réaliser, 150m² minimum doivent être en pleine terre).

Les différents types de surface éco-aménageables, les coefficients applicables pour chacune d'entre elles et les modalités de calcul sont détaillés dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement (voir Coefficient de Biotope par Surface - CBS).

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'un plan de composition paysagère assurant un aménagement paysager d'ensemble qualitatif.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres, massif fleuri, arbres fruitiers...). 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. Elles doivent privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins afin de participer au maintien ou à la constitution de corridors et espaces végétalisés au sein de l'espace bâti.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et faire l'objet d'une composition paysagère adaptée à leur usage. Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de cette surface (arrondi à l'entier supérieur). Les arbres doivent être plantés en pleine terre à une distance adaptée et compatible avec les constructions environnantes et permettant leur bon développement.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'espèces choisies dans une palette végétale adaptée au contexte local et à l'environnement. Les essences listées en annexe 2 sont à privilégier.

La plantation d'espèces invasives, notamment listées à l'annexe 3, est interdite.

Les espaces de stationnements en surface doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre, au minimum, pour deux places de stationnement. Au moins la moitié des arbres exigés doivent être plantés sur l'espace de stationnement en lui-même. L'autre moitié pourra être intégrée à la composition paysagère générale du projet.

Dans toute opération de construction d'au moins 15 logements, il est exigé la réalisation d'un espace de cohésion sociale (aire de jeux pour enfants, espace de détente, espace de convivialité...).

Pour les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage, il pourra être exigé la plantation d'un rideau d'arbres ou d'une haie dense.

b. Éléments protégés (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments repérés sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysagers et écologiques, sont décrites dans l'annexe spécifique (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits. Il en va de même de tous les panneaux rigides et pleins, toute hauteur et directement posés au sol.

Les murs anciens, en pierre apparente rejointoyé, doivent être conservés.

Les parties pleines (mur, mur-bahut) doivent être réalisées en pierre apparente rejointoyé ou recouverte d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec la construction principale et l'environnement bâti.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits des deux côtés. Les murs en gabions et les parements, quels qu'ils soient, sont interdits.

Il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessous.

Les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient (haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses...), sont interdits y compris sur les balcons, loggias etc...

Toutes les clôtures peuvent être doublées de haies vives d'essences variées. Les haies monospécifiques sont interdites.

La clôture doit faire l'objet d'une unité et/ou d'une harmonie de traitement (couleurs et matériaux) et doit être composée de 3 matériaux maximum.

Il doit être assuré une harmonie de couleur entre les composants de la clôture (grille, portail, portillon...) et ceux de la maison (portes, volets et garde-corps).

Les piliers doivent être de proportion discrète et être conçus en harmonie avec le mur de clôture et le bâtiment. De même, le couronnement des piliers doit rester sobre et en harmonie avec les piliers et l'ensemble de la clôture.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

HAUTEUR

La hauteur maximale de la clôture se calcule depuis la rue.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80m.

Cette hauteur peut être portée à 2m pour les piliers d'encadrement (de portail et de portillons). Les piliers intermédiaires doivent en revanche être de la même hauteur que la clôture, exception faite des dispositions ci-après en cas de déclivité, et ne doivent pas comporter d'éléments en saillie, hormis le chapeau.

Les murs-bahut doivent avoir une hauteur comprise entre 60cm et 1m maximum.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 40cm supplémentaires. La longueur ou la largeur des sections de clôture devra alors être adaptée pour ne pas excéder 40cm d'écart entre deux sections.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée sous réserve d'une justification architecturale ou patrimoniale.

SUR RUE ET EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur-bahut, surmonté ou non :
 - d'un dispositif vertical et droit à claire-voie, doublé de préférence d'une haie vive d'essences variées,
 - de panneaux préfabriqués rigides et pleins, composés de dispositifs horizontaux, dont la hauteur n'excédera pas 1m.

La réalisation d'un mur plein pourra toutefois être imposé pour garder une cohérence architecturale avec la rue et/ou les constructions voisines.

EN LIMITE SÉPARATIVE

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur-bahut, surmonté d'un dispositif vertical et droit à claire-voie,
- Soit d'un mur-bahut, surmonté de panneaux préfabriqués rigides et pleins dont la hauteur n'excédera pas 1m,
- Soit d'un grillage, souple ou rigide, de couleur sobre, et doublé de préférence d'une haie vive d'essences variées.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puitsards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les barbacanes et « *pissettes* » surplombant le domaine public sont interdites.

L'écoulement des eaux provenant des balcons, loggias et terrasses doit être dirigé et géré au sein des espaces verts situés sur l'unité foncière. Il ne doit pas se faire sur les espaces de circulation (voiture, piétons, vélos).

En complément des dispositions ci-dessus et afin d'assurer une gestion compatible avec les attentes du service compétent, il convient de se reporter aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique justifiée.

Dans les opérations de plus de 10 logements, les accès et rampes d'accès aux stationnements, de plein pied ou en sous-sol, doivent :

- Présenter une largeur de 5m minimum,
- Être munis d'une plateforme ou d'une rampe d'attente suffisante pour assurer le croisement des véhicules (entrée/sortie) et leur insertion dans les flux de circulation en dehors de la voie publique.
- Des dispositions différentes pourront toutefois être autorisées s'il est démontré qu'elles ne créent ni gêne ni contrainte pour la circulation publique.

Chaque unité foncière ne peut comporter qu'un seul accès aux espaces de stationnement depuis les voies de desserte. Un second accès pourra cependant :

- Être imposé pour les opérations de plus de 10 logements créant une séparation des flux,
- Être autorisé pour les constructions souhaitant disposer d'un accès de service. Il est rappelé que dans ce cas, il s'agira d'un accès uniquement piéton.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- Dégagement : 5,50 mètres pour un stationnement perpendiculaire ; 3,50 mètres lorsque la circulation est en sens unique pour un stationnement en épi ou longitudinal.

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

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain d'assiette de l'opération (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement réalisées en surface doivent être perméables ou semi-perméables, exception faite des places destinées aux personnes à mobilité réduite pouvant être traitée dans un revêtement imperméable afin de satisfaire aux exigences d'accessibilité.

Les places commandées sont interdites.

Pour toutes les constructions, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 5 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques. Toutes les places de stationnement doivent pouvoir être équipées, à terme, de borne de recharge par les usagers.

Les espaces de stationnement vélo doivent :

- Être couverts et suffisamment éclairés. Les espaces de stationnement privés (habitat collectif, lieux de travail...) doivent être clos et doté d'un dispositif d'accès sécurisé.
- Situés en rez-de-chaussée, ou en premier sous-sol du parc de stationnement, avec un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%),
- Intégrés au bâtiment ou constituer une entité indépendante,
- Prévoir des dispositifs permettant de ranger les vélos sans difficultés et de pouvoir les stabiliser et les attacher par le cadre et au moins une roue. Il doit être prévu, à minima, un dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement,
- Disposer, de dispositifs permettant la recharge des vélos électriques, à raison d'au minimum un pour 10m² de surface de stationnement,
- Maintenir des aires libres de tout mobilier au sol pour le stationnement des vélos spéciaux avec en périphérie des dispositifs fixes permettant de les attacher. Il est exigé un emplacement pour vélo spécial pour 10 places de stationnement vélos simples pour le stationnement résidentiel, et pour le stationnement non résidentiel, il est exigé un emplacement pour vélo spécial pour 20 places de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Lorsque cela est nécessaire, les normes de stationnement fixées ci-après doivent être arrondie à l'entier supérieur.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels. Elles incluent le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher (SDP) qu'elles occupent respectivement.

Si la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION	Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation Sauf impossibilité technique justifiée, pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, les même règles de stationnement que pour les constructions nouvelles s'appliquent. Constructions nouvelles Pour chaque logement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement. Toutefois, pour les logements ne comportant qu'une pièce principale et ne dépassant pas une surface de plancher de 40 m² (studio), il n'est exigé qu'une place de stationnement minimum. Pour la construction d'un seul logement, quel que soit le nombre de places couvertes réalisées (garage, carport...), une seule sera comptabilisée au titre des places exigées ci-avant. Toutes les autres places requises doivent être non couvertes. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de places rendues obligatoires. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. En application des dispositions de l'article L151-312 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
ACTIVITÉ DE SERVICE	Il est exigé 1 place minimum par tranche de 55m² de surface de plancher. Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).

VÉLOS

BÂTIMENTS COMPORTANT PLUS DE 2 LOGEMENTS	L'espace de stationnement doit prévoir : - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
COMMERCE ACTIVITÉS DE SERVICE AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU SERVICE PUBLIC	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Il est également exigé un nombre de place de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte (se reporter à la définition du lexique), existante ou à créer et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur minimale des accès, créés ou étendus, est fixée à :

- 3m pour ceux desservant 4 logements ou moins,
- 5m pour ceux desservant 5 logements et plus.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.1.2. Voirie

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, 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.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les chemins, repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, sont à conserver ou, le cas échéant, à créer.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, les constructions doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur et agréées par les ministères de l'environnement et de la santé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

L'évacuation des eaux de piscines se fera dans le réseau d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation entre 3 et 10 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires et assurer leur manipulation, bien ventilé et facilement nettoyable. Au-delà de 10

logements, le pétitionnaire doit installer des bornes enterrées et sauf avis contraire des services compétents, elles devront être implantées sur l'emprise foncière du projet.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

Dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant créant de nouveaux logements, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

L'annexe 4 du présent règlement détaille les prescriptions techniques, obligations et recommandations du syndicat en charge de la gestion des déchets sur le territoire communal. Il sera nécessaire de s'y reporter avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme en intégrant toutes les évolutions pouvant avoir eu lieu depuis l'approbation du présent règlement.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Il conviendra, sauf dans le cas de constructions annexes, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques en souterrain jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ ¹
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aires de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - Le stationnement permanent des caravanes et des camping-car,
 - Les carrières, gravières et sablières,
 - Les décharges,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
 - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
 - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
 - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 0,5m de hauteur,
 - A la réalisation de parking souterrain,
 - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
 - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
 - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter aux cartes en annexe 5)**

Au préalable de tous travaux, aménagements, installations, constructions sur des terrains situés dans les enveloppe d'alerte, il est fortement recommandé au pétitionnaire de procéder à des études afin de caractériser la nature du sol.

En cas de zone humide avérée, les travaux, aménagements, constructions et installations entraînant une imperméabilisation totale ou partielle du sol devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Non réglementé

1.2.2. Mixité sociale

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un minimum de 25% (arrondi à l'entier supérieur) de logements sociaux conventionnés.

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 50 logements, 30% (arrondi à l'entier supérieur) des logements devront être réservés à de l'accession non sociale.

Les deux dispositions ci-dessus sont cumulatives.

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
 - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, toutes les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 6m minimum de l'alignement (ou la limite de fait).

Dans le cas où l'accès à la parcelle se fait par un portail à battant, le recul minimal à observer est celui indiqué ci-dessus, auquel doit être ajouté la largeur d'un battant (exemple : 6m + 1,5m, soit 7,5m minimum de recul).

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

UNITÉS FONCIÈRES PRÉSENTANT UNE FAÇADE SUR RUE INFÉRIEURE À 13M

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Sur l'autre, l'implantation peut être réalisée en limite ou en retrait.

Le retrait doit être obligatoirement observé avec la limite de fond de parcelle.

UNITÉS FONCIÈRES PRÉSENTANT UNE FAÇADE SUR RUE SUPÉRIEURE À 13M

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales.

Le retrait doit être obligatoirement observé avec la limite de fond de parcelle.

CALCUL DU RETRAIT

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction (H/2) avec un minimum de 4 m.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX ANNEXES

Si elles ne sont pas implantées sur les limites séparatives (deux maximum), les annexes isolées doivent être implantées en retrait d'1,5m minimum desdites limites.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 8 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation de moins de 20m² de surface de plancher telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

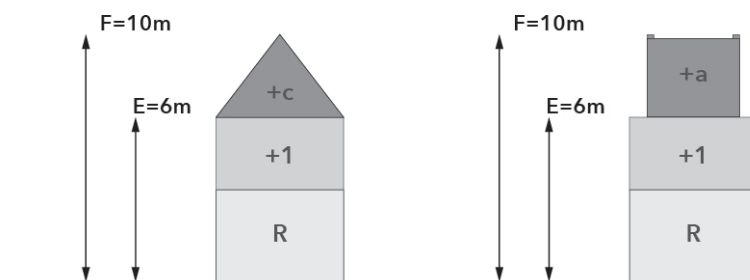
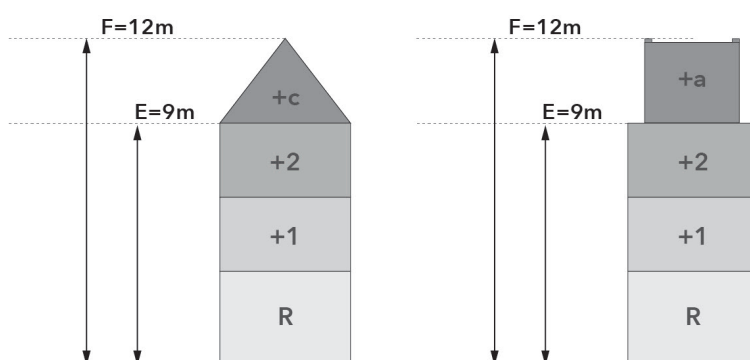
Les hauteurs et gabarits maximaux autorisés sont définis sur les schémas ci-après.

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles ou en attique.

Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

La hauteur des annexes isolées ne doit pas excéder 3m à l'égout du toit.

ZONE UD

SECTEUR UD_a

F= Hauteur maximale au faîtage
 E= Hauteur maximale à l'égout du toit
 A= Hauteur maximale à l'acrotère
 R= Rez-de-chaussée
 +1 = Nombre d'étage
 +c = Comble
 +a = Attique

2.1.3. Emprise au sol

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD à l'exception du secteur UD_a**

Dans une bande comprise entre l'alignement (ou la limite de fait) et 20m, l'emprise au sol est limitée à 40% de ladite bande.

Au-delà de 20m, comptés depuis l'alignement (ou la limite de fait), l'emprise au sol est limitée aux seules constructions d'annexes, dans la limite de 40m² maximum cumulés (hors piscine).

► **Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UD_a**

Dans une bande comprise entre l'alignement (ou la limite de fait) et 30m, l'emprise au sol est limitée à 60% de la surface de ladite bande.

Au-delà de 30m, comptés depuis l'alignement (ou la limite de fait), l'emprise au sol est limitée aux seules constructions d'annexes, dans la limite de 40m² maximum cumulés (hors piscine).

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante,
- S'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- Pour l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment existant ne répondant pas aux différentes règles afin de maintenir une cohérence et une harmonie avec l'existant.

b. Adaptation au terrain

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Pour les constructions situées sur un terrain en pente :

- La partie enterrée ou semi-enterrée doit être réservée au parking ou locaux annexes mais elle ne doit pas créer un niveau supplémentaire de logements.
- Le paragraphe "Rez-de-chaussée" du lexique détaille les dispositions imposées au premier plancher accueillant des pièces d'habitation ou d'activités, selon la pente du terrain.

c. Toitures

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Toutefois :

- Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure leur insertion dans l'environnement bâti existant.
- Les toits à la Mansart sont autorisés.
- Les toits à 4 pans devront être le plus plats possible, c'est pourquoi leur pente est fixée à 35° maximum.

En cas de pentes, les couvertures doivent être réalisées dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de la tuile plate en terre cuite de ton rouge-brun ou de l'ardoise naturelle de teinte bleu-gris (minimum de 40 tuiles/ardoises au m²). Les teintes champagne, noir ou nuancé dans ces coloris sont interdits.

L'emploi en couverture de matériaux telles que plaques de fibro-ciment, bardeaux bitumineux ou bacs métalliques est interdit.

S'agissant des annexes, la pente doit être comprise entre 20° et 45° et présenter un (monopente) ou deux versants. Les matériaux de couverture doivent être en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

La toiture des abris de jardin doit être de préférence en bois ou dans un matériau en harmonie avec la construction principale.

Les débords de toit en rive d'égout doivent, de préférence, être traités en corniche moulurée.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :

- Soit par des ouvertures en lucarnes de 1,20m maximum de largeur en partie vitrée, et de 1,60m de large hors tout, si elles forment saillie sur la couverture.
- Soit par des fenêtres de toit, de 1m maximum de largeur. Les ouvertures en châssis sur le toit seront obligatoirement encastrées.

Les ouvertures en toiture devront avoir des proportions cohérentes avec les ouvertures en façades et l'aspect général de la construction.

Elles sont, en outre, limitée comme suit :

- Pour les constructions avec un linéaire de toiture inférieur à 9 m, il ne sera admis que 3 ouvertures maximum (lucarnes, châssis de toit ou similaire) par pan de toiture.
- Pour les constructions avec un linéaire de toiture supérieur à 9 m, le nombre d'ouverture (lucarnes, châssis de toit ou similaire) par pan de toiture doit être inférieur ou égal à la longueur du linéaire de toiture divisé par 3 (arrondi à l'entier supérieur).
- Dans tous les cas, la largeur cumulée, hors tout, de toutes les ouvertures de toitures ne pourra excéder la moitié de la longueur du linaire concerné.
- Les ouvertures techniques indispensables ne sont pas concernées par cette règle. Elles doivent cependant rester discrètes et s'intégrer harmonieusement avec les autres ouvertures et l'ordonnancement générale de la toiture et de la façade.

Si des lucarnes sont prévues, elles devront obligatoirement présenter des proportions verticales. Elles doivent être de type encastré et disposées de façon cohérente avec les baies de façade. Elles doivent, de préférence, présenter un style traditionnel (lucarnes à croupe/capucine ou à chevalet). Les lucarnes rampantes, les chiens assis, les lucarnes à jouées galbées et les lucarnes retroussées sont interdites. Elles doivent impérativement comporter 2 versants de toiture et une ligne de faîtage horizontale.

Sauf si leur intégration est particulièrement justifiée, la fenêtre en demi-lune et outeau sont interdits. En revanche, l'œil de bœuf est autorisé.

Les toitures des vérandas peuvent être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide et peuvent présenter une pente comprise entre 20° et 45°.

d. Façades et parements extérieurs

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Tous les murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une égalité de traitement, y compris les annexes.

La composition des façades doit être symétrique.

Elle doivent présenter une simplicité dans leur composition et leurs volumétries, par exemple, le faîtage du garage doit être aligné avec celui de la maison.

Le nombre de matériaux utilisés doit être limité. Le contraste des teintes ou des aspects doit révéler la volumétrie et/ou les fonctions des constructions et/ou apparaître sur toute la hauteur d'un même pan de façade (ex: pignon ou surface complète d'éléments en saillie).

Les angles coupés, que ce soit pour les murs ou les toitures, sont interdits.

Les façades doivent être homogènes et sobres, dans la forme, les matériaux et les couleurs. La prolifération de motifs ou modénatures purement décoratifs est interdite.

Les colonnes et balustres imitant un style antique et les modénatures imitant un tympan triangulaire sont interdits.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

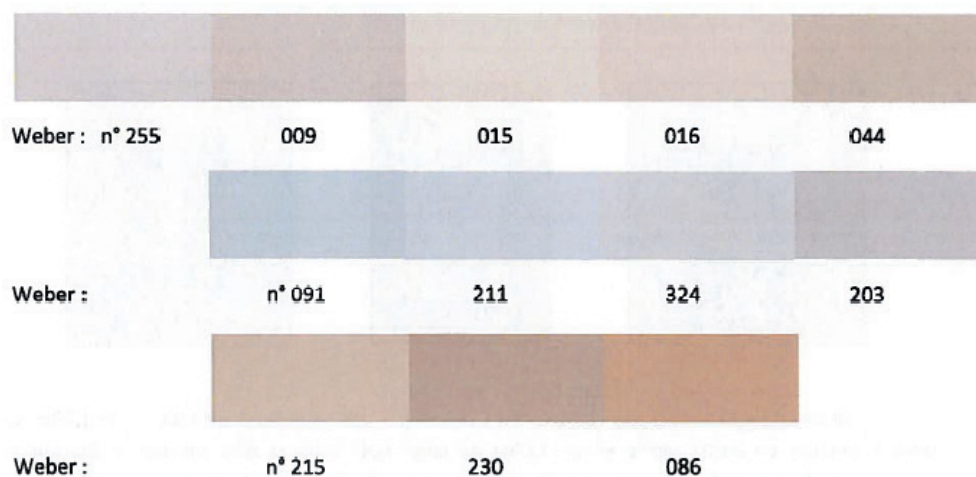
L'emploi de matériaux de vêture de façade tels que plaquettes, pierre agrafée, brique de parement etc. doit être justifié, de qualité et en cohérence avec le projet architectural et l'environnement urbain. Leur emploi en appui de fenêtre ou couronnement de mur est autorisé uniquement s'ils forment un rappel avec une autre partie de la construction existante ou à créer (soubassement, chaînage d'angle, partie de façade...)

Les plaquettes et briques de parement doivent être de teinte à dominante rouge.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Les enduits teintés dans la masse doivent être d'une finition « enduit gratté fin », avec des possibilités, localement et sur des surfaces réduites, d'une finition « enduit lissé » ou taloché éponge.

Les enduits doivent être choisis dans les gammes de teintes ci-dessous, rappelant la pierre locale, c'est-à-dire grisée dorée, ni trop jaune, ni trop rose.



Les extensions vitrées, de type véranda ou verrière, doivent être de forme simple et s'harmoniser avec le bâti existant. Les murets de soubassement doivent, dans la mesure du possible, être évités : si, pour des raisons techniques, ils s'avéraient nécessaires, ils seront réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Lorsque la longueur d'une façade est supérieure à 20m, un changement de traitement (modénature, teinte, matériaux...) doit être adopté afin de créer du rythme et de rompre la linéarité de la façade. A cet effet, des retraits ponctuels pourront également être imposés.

Les pignons donnant sur un angle de rue ou sur un espace public doivent présenter un traitement architectural soigné. Ils doivent être percés par des ouvertures qui animeront cette façade et/ou des jeux d'enduits. Les pignons orientés sud et ouest présenteront de préférence de grandes ouvertures (plus hautes que larges) et les pignons orientés nord et est s'orneront plutôt de petites ouvertures et de jeux d'enduit.

Les abris de jardin doivent être de préférence en bois lasuré.

e. Ouvertures

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Les fenêtres et les portes doivent être soulignées à l'aide d'une modénature simple (de type enduit, pierre) servant d'encadrement, dont la teinte contrastera avec la teinte principale de la construction, tout en étant dans le même camaïeu (par exemple un encadrement gris clair sur un enduit gris soutenu).

Les fenêtres et baies vitrées devront être plus hautes que larges pour les façades donnant sur la rue.

Les grandes baies vitrées sont autorisées uniquement côté jardin.

Les fenêtres devront être de dimensions identiques ainsi que les portes-fenêtres. Celles de l'étage devront être axées par rapport à celles du rez-de-chaussée.

Les fenêtres à petits carreaux sont interdites.

Toutes les menuiseries (fenêtre, porte-fenêtre, volets, porte d'entrée, porte de garage, portillon, portail) seront de teinte identique.

Les fermetures seront réalisées de préférence au moyen de volets battants, à persiennes ou à barres (sans écharpes) et d'aspect bois peint. Les fermetures coulissantes pourront être autorisées si elles s'intègrent au style architectural de la construction.

S'il y a des volets roulants, ils doivent être obligatoirement positionnés au plus près de la fenêtre. Leurs coffres doivent être encastrés dans la maçonnerie ou situés à l'intérieur de la construction.

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les ouvertures, à l'exception des baies vitrées et des portes de garage, doivent :

- Être obligatoirement à deux vantaux maximum et, de préférence, à battant,
- Être cohérentes avec l'environnement bâti et maintenir les caractères architecturaux du bâti traditionnel.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des baies de petite dimension, des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement) et pour les devantures commerciales.

Les menuiseries doivent impérativement être implantées en retrait d'au moins 15 cm du nu extérieur de la façade.

Pour les menuiseries, le bois peint et l'aluminium sont fortement recommandés. Dans les autres cas, les ferrures devront être les plus discrètes possibles, en teintes et en dimensions.

Les teintes des menuiseries doivent être choisies dans les gammes de teintes ci-dessous. Les tons bois, marron, le vernis et le blanc pur ne sont pas autorisés.



Tout changement des huisseries extérieures (fenêtres, portes, portes-fenêtre...) doit être apprécié au regard du caractère architectural du bâti existant.

Les portes d'entrée et service doivent présenter un aspect simple et doivent être de préférence pleines. Les ferronneries, les reliefs en pointe de diamant et les fenestrons en demi-lune ne sont pas autorisés. Elles doivent être de couleur identique aux menuiseries.

Les portes de garage doivent obligatoirement être d'aspect lisse à panneaux verticaux ou horizontaux sans cassettes.

f. Dispositions diverses

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Les gouttières et descentes d'eau doivent s'intégrer de manière discrète, soignée et harmonieuse dans la composition des façades, elles doivent être réalisées de préférence en zinc ou en cuivre.

Les éléments de modénature en relief doivent être traversés ou entaillés et non contournés par les descentes.

Les coffrets de raccordement aux réseaux publics doivent être intégrés dans un muret en limite de parcelle sur rue, accessible depuis le domaine public.

La teinte de la boîte aux lettres doit être choisie en harmonie avec les menuiseries et le portail de la maison.

Les annexes et locaux techniques doivent faire partie de la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant une intégration visuelle efficace.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Elles doivent être le moins possible visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres systèmes de ventilation ne doivent pas être installés sur la ou les façade(s) visible(s) depuis l'espace public.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence, être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur l'alignement de la voie publique ou de la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

L'isolation par l'extérieur des constructions ne doit pas conduire à la suppression des éléments de modénatures ou des matériaux de constructions apparents (pierres, briques... hors matériaux destinés à être recouverts).

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques...), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Le choix de matériaux géosourcés et locaux doit également être privilégié.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

c. Constructions nouvelles

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent présenter la meilleure intégration possible à la toiture (teinte, inclinaison) et être posés sans surépaisseur.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. biosourcés. Le choix de matériaux géosourcés et locaux doit également être privilégié.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, les constructions d'au moins 10 logements ou d'au moins 1 000m² de surface de plancher, doivent présenter un bilan énergétique avec au minimum 20% d'énergies d'origine renouvelable.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD à l'exception du secteur UDa

Une part de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre :

- Pour les terrains inférieurs à 500m², cette part est fixée à 30% minimum,
- Pour les terrains de 500m² et plus, cette part est fixée à 50% minimum.

■ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UDa

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière dont au minimum la moitié doit être dédiée à des espaces de pleine terre (exemple : pour 300m² de surface éco-aménageable à réaliser, 150m² minimum doivent être en pleine terre).

Les différents types de surface éco-aménageables, les coefficients applicables pour chacune d'entre elles et les modalités de calcul sont détaillés dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement (voir Coefficient de Biotope par Surface - CBS).

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'un plan de composition paysagère assurant un aménagement paysager d'ensemble qualitatif.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres, massif fleuri, arbres fruitiers...). 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. Elles doivent privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins afin de participer au maintien ou à la constitution de corridors et espaces végétalisés au sein de l'espace bâti.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et faire l'objet d'une composition paysagère adaptée à leur usage. Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de cette surface (arrondi à l'entier supérieur). Les arbres doivent être plantés en pleine terre à une distance adaptée et compatible avec les constructions environnantes et permettant leur bon développement.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'espèces choisies dans une palette végétale adaptée au contexte local et à l'environnement. Les essences listées en annexe 2 sont à privilégier.

La plantation d'espèces invasives, notamment listées à l'annexe 3, est interdite.

Les espaces de stationnements en surface doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre, au minimum, pour deux places de stationnement. Au moins la moitié des arbres exigés doivent être plantés sur l'espace de stationnement en lui-même. L'autre moitié pourra être intégrée à la composition paysagère générale du projet.

Dans toute opération de construction d'au moins 15 logements, il est exigé la réalisation d'un espace de cohésion sociale (aire de jeux pour enfants, espace de détente, espace de convivialité...).

Pour les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage, il pourra être exigé la plantation d'un rideau d'arbres ou d'une haie dense.

b. Éléments protégés (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments repérés sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysagers et écologiques, sont décrites dans l'annexe spécifique (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits.

Les murs anciens, en pierre apparente rejointoyé, doivent être conservés.

Les parties pleines (mur, mur-bahut) doivent être réalisées en pierre apparente rejointoyé ou recouverte d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec la construction principale et l'environnement bâti.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits des deux côtés. Les murs en gabions et les parements, quels qu'ils soient, sont interdits.

Il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessous.

Les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient (haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses...), sont interdits y compris sur les balcons, loggias etc...

Toutes les clôtures peuvent être doublées de haies vives d'essences variées. Les haies monospécifiques sont interdites.

La clôture doit faire l'objet d'une unité et/ou d'une harmonie de traitement (couleurs et matériaux) et doit être composée de 3 matériaux maximum.

Il doit être assuré une harmonie de couleur entre les composants de la clôture (grille, portail, portillon...) et ceux de la maison (portes, volets et garde-corps).

Les piliers doivent être de proportion discrète et être conçus en harmonie avec le mur de clôture et le bâtiment. De même, le couronnement des piliers doit rester sobre et en harmonie avec les piliers et l'ensemble de la clôture.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

HAUTEUR

La hauteur maximale de la clôture se calcule depuis la rue.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80m.

Cette hauteur peut être portée à 2m pour les piliers d'encadrement (de portail et de portillons). Les piliers intermédiaires doivent en revanche être de la même hauteur que la clôture, exception faite des dispositions ci-après en cas de déclivité, et ne doivent pas comporter d'éléments en saillie, hormis le chapeau.

Les murs-bahut doivent avoir une hauteur comprise entre 60cm et 1m maximum.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 40cm supplémentaires. La longueur ou la largeur des sections de clôture devra alors être adaptée pour ne pas excéder 40cm d'écart entre deux sections.

SUR RUE ET EN LIMITE DES EMPRISES PUBLIQUES

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un grillage en maille soudée rectangulaires ou carrées,
- Soit d'un mur-bahut (ou muret) maçonné, surmonté :
 - d'un grillage en maille soudée rectangulaires ou carrées,
 - de panneaux préfabriqués rigides et pleins, en métal ou en bois et composés de dispositifs horizontaux, dont la hauteur n'excédera pas 1m.

Les ouvrages en fer forgé sont autorisés s'ils sont sobres et épurés.

Les métalleries seront de style très épuré et de couleur gris clair, gris foncé, noir ou vert bouteille. Les clôtures en panneaux seront de teinte gris anthracite (RAL 7016), vert bouteille (RAL 6005) ou noire (RAL 9005), identique à celle du portail ou portillon s'ils existent.

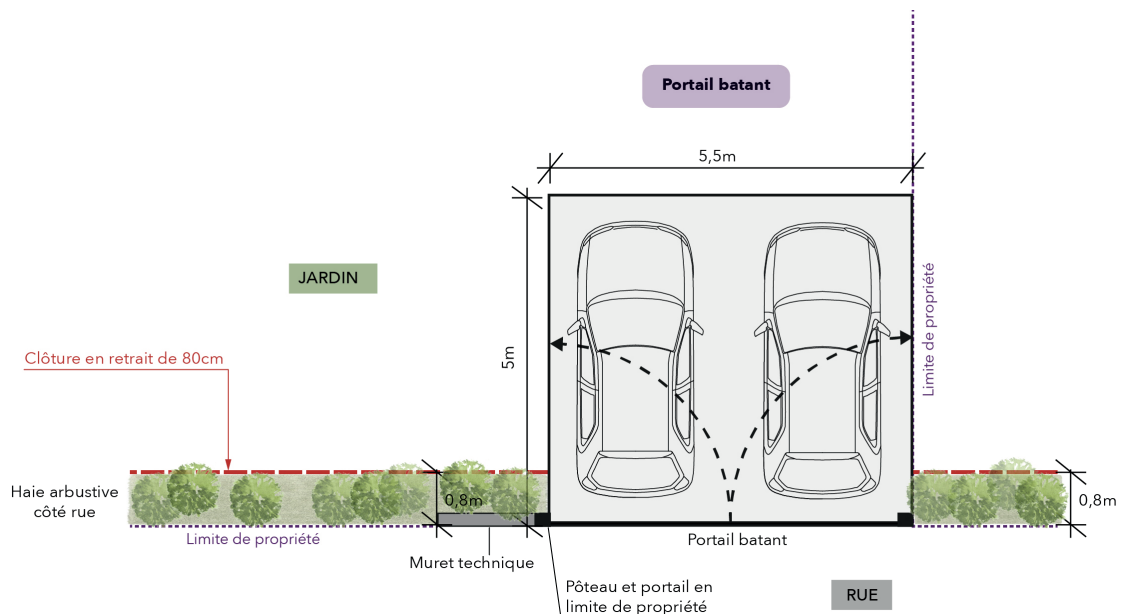
Les clôtures grillagées, avec ou sans soubassement, seront doublées d'une haie bocagère composée d'essences variées.

Les portails ne pourront être positionné qu'au regard des entrées charretières.

Portail battant : son implantation, poteau inclus, se fera à la limite de propriété à l'alignement. Portail coulissant: son implantation, poteau inclus, se fera au plus près de la limite propriété et de l'alignement, avec prise en compte du muret technique de branchements des réseaux.

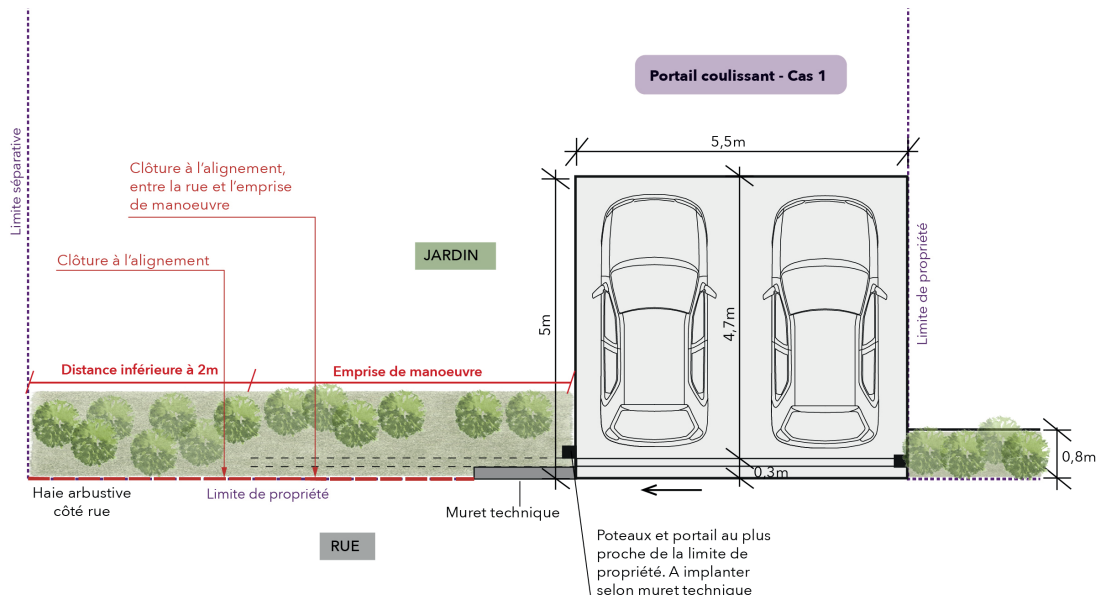
L'espace nécessaire à la manœuvre ou au dégagement d'un portail coulissant devra obligatoirement se trouver à l'intérieur de l'enceinte clôturée de la propriété.

Dans le cas de la mise en place d'un portail à battants, les clôtures sur rues seront positionnées côté maison, et en retrait de 80cm par rapport à la limite de propriété à l'alignement, comme indiqué sur le schéma ci-dessous.

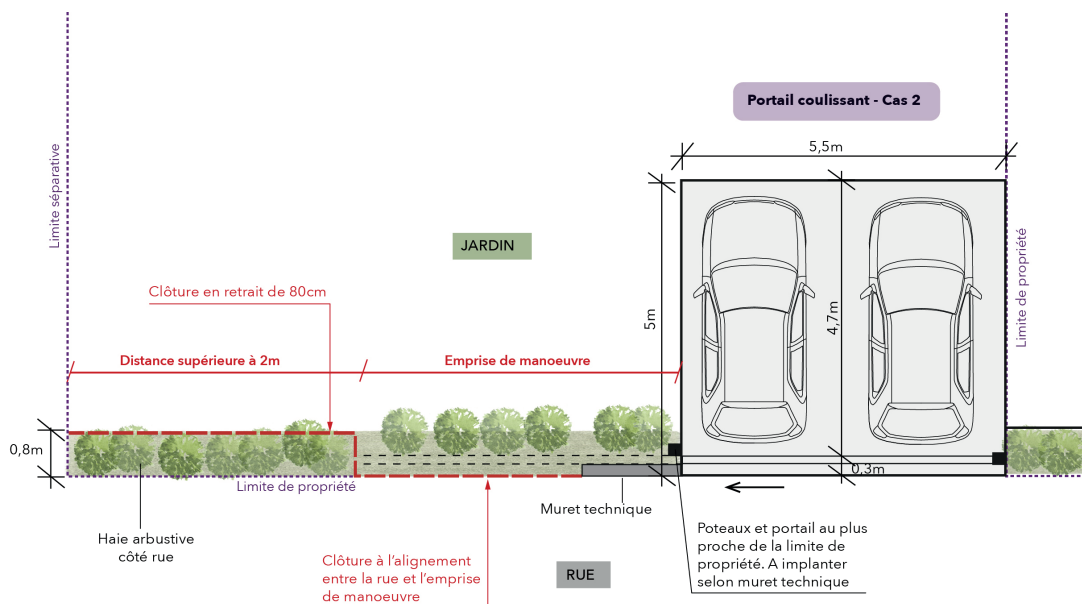


Dans le cas d'un portail coulissant, les clôtures sur rues seront implantées en limite de propriété, c'est-à-dire dans l'alignement de la façade avant du coffret de branchement. Cette implantation est valable le long du dit portail coulissant. Au-delà de cette emprise :

- **Cas 1, s'il reste moins de 2m de clôture avant la limite séparative** : la clôture sur rue devra être implantée en limite de propriété, c'est-à-dire dans l'alignement de la façade avant du coffret de branchement, comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



- **Cas 2, s'il reste plus de 2m de clôture avant la limite séparative** : la clôture sur rue devra faire une chicane, pour être positionnée côté maison, et en retrait de 80cm par rapport à la limite de propriété à l'alignement, comme indiqué sur le schéma ci-dessous.



Le portillon sera positionné le long de l'entrée charretière ou, dans le cas de l'installation d'un portail, dans son prolongement en limite de propriété à l'alignement, et uniquement si ce portillon débouche directement sur un trottoir. Il est strictement interdit d'intervenir de quelques manières que ce soit sur les noues.

Les portails et portillons seront réalisés en métal ou en bois.

Les portails seront, de préférence, de teinte gris anthracite (RAL 7016), vert bouteille (RAL 6005) ou noire (RAL 9005). Les portillons seront du même modèle et de la même teinte que le portail. La teinte des portails et portillons devra être la même que celle des menuiseries de la maison et de la boîte aux lettres.

La hauteur des portails et portillons devra être comprise entre 1,6m et 1,8m, tandis que les piliers les encadrant ne les dépasseront pas de plus de 10 cm et ne pourront pas être coiffé d'une quelconque volumétrie (sphère, statuette...) hormis un chaperon.

Qu'ils soient battants ou coulissants, les portails seront de couleur uniforme et d'un design classique et sobre de type :

- A lames horizontales ajourées
- A lames verticales ajourées et partie pleine en bas
- Totalement plein



Le portillon sera d'un type ou d'un design identique à celui du portail.

EN LIMITE SÉPARATIVE

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un grillage en maille soudée rectangulaires ou carrées,
- Soit de panneaux pleins en métal ou en bois,
- Soit d'un mur-bahut (ou muret) maçonné, surmonté d'un grillage en maille soudée rectangulaires ou carrées, ou de panneaux en métal ou en bois.

Les ouvrages en fer forgé sont autorisés s'ils sont sobres et épurés.

Les métalleries seront de style très épuré et de couleur gris clair, gris foncé, noir ou vert bouteille. Les clôtures en panneaux seront de teinte gris anthracite (RAL 7016), vert bouteille (RAL 6005) ou noire (RAL 9005), identique à celle du portail ou portillon s'ils existent.

Les clôtures grillagées, avec ou sans soubassement, seront doublées d'une haie bocagère composée d'essences variées.

Au niveau de la terrasse sur l'emprise arrière de la maison (côté jardin), la clôture, d'une longueur maximale de 4m à partir de la façade arrière, pourra être un mur en maçonnerie enduite, dans le prolongement du bâti existant, et d'un aspect strictement identique au bâti auquel il se rattache.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les barbacanes et « *pissettes* » surplombant le domaine public sont interdites.

L'écoulement des eaux provenant des balcons, loggias et terrasses doit être dirigé et géré au sein des espaces verts situés sur l'unité foncière. Il ne doit pas se faire sur les espaces de circulation (voiture, piétons, vélos).

En complément des dispositions ci-dessus et afin d'assurer une gestion compatible avec les attentes du service compétent, il convient de se reporter aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique justifiée.

Dans les opérations de plus de 10 logements, les accès et rampes d'accès aux stationnements, de plein pied ou en sous-sol, doivent :

- Présenter une largeur de 5m minimum,
- Être munis d'une plateforme ou d'une rampe d'attente suffisante pour assurer le croisement des véhicules (entrée/sortie) et leur insertion dans les flux de circulation en dehors de la voie publique.
- Des dispositions différentes pourront toutefois être autorisées s'il est démontré qu'elles ne créent ni gêne ni contrainte pour la circulation publique.

Chaque unité foncière ne peut comporter qu'un seul accès aux espaces de stationnement depuis les voies de desserte. Un second accès pourra cependant :

- Être imposé pour les opérations de plus de 10 logements créant une séparation des flux,
- Être autorisé pour les constructions souhaitant disposer d'un accès de service. Il est rappelé que dans ce cas, il s'agira d'un accès uniquement piéton.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- Dégagement : 5,50 mètres pour un stationnement perpendiculaire ; 3,50 mètres lorsque la circulation est en sens unique pour un stationnement en épi ou longitudinal.

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

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain d'assiette de l'opération (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement réalisées en surface doivent être perméables ou semi-perméables, exception faite des places destinées aux personnes à mobilité réduite pouvant être traitée dans un revêtement imperméable afin de satisfaire aux exigences d'accessibilité.

Les places commandées sont interdites.

Pour toutes les constructions, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 5 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques. Toutes les places de stationnement doivent pouvoir être équipées, à terme, de borne de recharge par les usagers.

Les espaces de stationnement vélo doivent :

- Être couverts et suffisamment éclairés. Les espaces de stationnement privés (habitat collectif, lieux de travail...) doivent être clos et doté d'un dispositif d'accès sécurisé.
- Situés en rez-de-chaussée, ou en premier sous-sol du parc de stationnement, avec un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%),
- Intégrés au bâtiment ou constituer une entité indépendante,
- Prévoir des dispositifs permettant de ranger les vélos sans difficultés et de pouvoir les stabiliser et les attacher par le cadre et au moins une roue. Il doit être prévu, à minima, un dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement,
- Disposer, de dispositifs permettant la recharge des vélos électriques, à raison d'au minimum un pour 10m² de surface de stationnement,
- Maintenir des aires libres de tout mobilier au sol pour le stationnement des vélos spéciaux avec en périphérie des dispositifs fixes permettant de les attacher. Il est exigé un emplacement pour vélo spécial pour 10 places de stationnement vélos simples pour le stationnement résidentiel, et pour le stationnement non résidentiel, il est exigé un emplacement pour vélo spécial pour 20 places de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Lorsque cela est nécessaire, les normes de stationnement fixées ci-après doivent être arrondie à l'entier supérieur.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels. Elles incluent le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher (SDP) qu'elles occupent respectivement.

Si la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation

Sauf impossibilité technique justifiée, pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, les même règles de stationnement que pour les constructions nouvelles s'appliquent.

Constructions nouvelles

Pour chaque logement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.

Toutefois, pour les logements ne comportant qu'une pièce principale et ne dépassant pas une surface de plancher de 40 m² (studio), il n'est exigé qu'une place de stationnement minimum.

HABITATION	Pour la construction d'un seul logement, quel que soit le nombre de places couvertes réalisées (garage, carport...), une seule sera comptabilisée au titre des places exigées ci-avant. Toutes les autres places requises doivent être non couvertes. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 30 % du nombre de places rendues obligatoires. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. En application des dispositions de l'article L151-312 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.
ACTIVITÉ DE SERVICE	Il est exigé 1 place minimum par tranche de 55m² de surface de plancher. Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).

VÉLOS

BÂTIMENTS COMPORTANT PLUS DE 2 LOGEMENTS	L'espace de stationnement doit prévoir : - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
COMMERCE ACTIVITÉS DE SERVICE AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU SERVICE PUBLIC	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Il est également exigé un nombre de place de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte (se reporter à la définition du lexique), existante ou à créer et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La largeur minimale des accès, créés ou étendus, est fixée à :

- 3m pour ceux desservant 4 logements ou moins,
- 5m pour ceux desservant 5 logements et plus.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

3.1.2. Voirie

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, 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.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les chemins, repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, sont à conserver ou, le cas échéant, à créer.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, les constructions doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur et agréées par les ministères de l'environnement et de la santé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

L'évacuation des eaux de piscines se fera dans le réseau d'eaux usées.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation entre 3 et 10 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires et assurer leur manipulation, bien ventilé et facilement nettoyable. Au-delà de 10

logements, le pétitionnaire doit installer des bornes enterrées et sauf avis contraire des services compétents, elles devront être implantées sur l'emprise foncière du projet.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

Dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant créant de nouveaux logements, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

L'annexe 4 du présent règlement détaille les prescriptions techniques, obligations et recommandations du syndicat en charge de la gestion des déchets sur le territoire communal. Il sera nécessaire de s'y reporter avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme en intégrant toutes les évolutions pouvant avoir eu lieu depuis l'approbation du présent règlement.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs

Il conviendra, sauf dans le cas de constructions annexes, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques en souterrain jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aires de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - Le stationnement permanent des caravanes et des camping-car,
 - Les carrières, gravières et sablières,
 - Les décharges,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
 - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
 - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
 - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 0,5m de hauteur,
 - A la réalisation de parking souterrain,
 - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
 - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
 - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions particulières applicables dans les secteurs des "autres éléments de la trame bleue" (repérés sur le plan de zonage)**

Une vigilance doit être observée aux abords de ces secteurs qui identifient des cours d'eau.

Il est fortement recommandé de réaliser des études de sol avant tous travaux, constructions, installations dans ces secteurs. Ils pourront être interdits s'ils remettent en cause la qualité du milieu naturel.

■ **Dispositions particulières applicables aux mares (repérées sur le plan de zonage)**

Les mares identifiées ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).

Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

► Dispositions particulières applicables aux zones humides (repérées sur le plan de zonage)

Tout ouvrage ou travaux portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau est interdit.

Sont spécifiquement interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- La mise en eau (création de plans d'eau...), le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
- Tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement du drainage existant ;
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie ;
- La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont seulement autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants etc.)

► Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter aux cartes en annexe 5)

Au préalable de tous travaux, aménagements, installations, constructions sur des terrains situés dans les enveloppes d'alerte, il est fortement recommandé au pétitionnaire de procéder à des études afin de caractériser la nature du sol.

En cas de zone humide avérée, les travaux, aménagements, constructions et installations entraînant une imperméabilisation totale ou partielle du sol devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Non réglementé

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Non réglementé

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Non réglementé

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante,
- S'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- Pour l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment existant ne répondant pas aux différentes règles afin de maintenir une cohérence et une harmonie avec l'existant.

b. Éléments protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Les prescriptions relatives aux éléments repérés sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre historiques, culturels, architecturaux et paysagers, sont décrites dans l'annexe spécifique (pièce 5bis).

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Non réglementé

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'un plan de composition paysagère assurant un aménagement paysager d'ensemble qualitatif.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres, massif fleuri, arbres fruitiers...). 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. Elles doivent privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins afin de participer au maintien ou à la constitution de corridors et espaces végétalisés au sein de l'espace bâti.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et faire l'objet d'une composition paysagère adaptée à leur usage.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'espèces choisies dans une palette végétale adaptée au contexte local et à l'environnement. Les essences listées en annexe 2 sont à privilégier.

La plantation d'espèces invasives, notamment listées à l'annexe 3, est interdite.

Les espaces de stationnements en surface doivent être paysagés et plantés.

Pour les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage, il pourra être exigé la plantation d'un rideau d'arbres ou d'une haie dense.

b. Éléments protégés (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Les prescriptions relatives aux éléments repérés sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysagers et écologiques, sont décrites dans l'annexe spécifique (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Les haies monospécifiques sont interdites.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les barbacanes et « *pissettes* » surplombant le domaine public sont interdites.

L'écoulement des eaux provenant des balcons, loggias et terrasses doit être dirigé et géré au sein des espaces verts situés sur l'unité foncière. Il ne doit pas se faire sur les espaces de circulation (voiture, piétons, vélos).

En complément des dispositions ci-dessus et afin d'assurer une gestion compatible avec les attentes du service compétent, il convient de se reporter aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain d'assiette de l'opération (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement réalisées en surface doivent, dans la mesure du possible, être perméables.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

VÉHICULES MOTORISÉS

Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).

VÉLOS

ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU SERVICE PUBLIC	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Il est également exigé un nombre de place de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
ÉQUIPEMENT SCOLAIRE	En moyenne, il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves et notamment : - École primaire : 1 place pour huit à douze élèves, - Collège et lycée : 1 place pour trois à cinq élèves, - Université et autre : 1 place pour trois à cinq étudiants.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte (se reporter à la définition du lexique), existante ou à créer et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

3.1.2. Voirie

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, 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.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les chemins, repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, sont à conserver ou, le cas échéant, à créer.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

L'annexe 4 du présent règlement détaille les prescriptions techniques, obligations et recommandations du syndicat en charge de la gestion des déchets sur le territoire communal. Il sera nécessaire de s'y reporter avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme en intégrant toutes les évolutions pouvant avoir eu lieu depuis l'approbation du présent règlement.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UE

Il conviendra, sauf dans le cas de constructions annexes, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques en souterrain jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	×
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation et à la gestion du réseau routier,
- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aires de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - Le stationnement permanent des caravanes et des camping-car,
 - Les carrières, gravières et sablières,
 - Les décharges,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
 - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
 - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
 - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 0,5m de hauteur,
 - A la réalisation de parking souterrain,
 - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
 - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
 - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter aux cartes en annexe 5)**

Au préalable de tous travaux, aménagements, installations, constructions sur des terrains situés dans les enveloppes d'alerte, il est fortement recommandé au pétitionnaire de procéder à des études afin de caractériser la nature du sol.

En cas de zone humide avérée, les travaux, aménagements, constructions et installations entraînant une imperméabilisation totale ou partielle du sol devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Non réglementé

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Non réglementé

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Non réglementé

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Non réglementé

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Non réglementé

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

La plantation d'espèces invasives, notamment listées à l'annexe 3, est interdite.

Les espaces de stationnements en surface doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre, au minimum, pour deux places de stationnement. Au moins la moitié des arbres exigés doivent être plantés sur l'espace de stationnement en lui-même. L'autre moitié pourra être intégrée à la composition paysagère générale du projet.

Pour les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage, il pourra être exigé la plantation d'un rideau d'arbres ou d'une haie dense.

2.3.3. Clôtures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Les haies monospécifiques sont interdites.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les barbacanes et « pissettes » surplombant le domaine public sont interdites.

L'écoulement des eaux provenant des balcons, loggias et terrasses doit être dirigé et géré au sein des espaces verts situés sur l'unité foncière. Il ne doit pas se faire sur les espaces de circulation (voiture, piétons, vélos).

En complément des dispositions ci-dessus et afin d'assurer une gestion compatible avec les attentes du service compétent, il convient de se reporter aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- Dégagement : 5,50 mètres pour un stationnement perpendiculaire ; 3,50 mètres lorsque la circulation est en sens unique pour un stationnement en épi ou longitudinal.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain d'assiette de l'opération (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement réalisées en surface doivent, dans la mesure du possible, être perméables.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

VÉHICULES MOTORISÉS ET VÉLOS

Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

L'annexe 4 du présent règlement détaille les prescriptions techniques, obligations et recommandations du syndicat en charge de la gestion des déchets sur le territoire communal. Il sera nécessaire de s'y reporter avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme en intégrant toutes les évolutions pouvant avoir eu lieu depuis l'approbation du présent règlement.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UR

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le

ID : 077-217701531-20240927-DEL24092024_20B-DE



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	UX	UXa
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
HABITATION	Logement	✓ ¹	✓ ¹
	Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓	✓
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Cinéma	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓	✓
	Équipements sportifs	✓	✓
	Autres équipements recevant du public	✓	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✓	X
	Entrepôt	✓	X
	Bureau	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

- ✓¹ | **A condition :**
 - Qu'il soit exclusivement destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone,
 - Qu'il soit intégré au volume d'activité duquel il dépend.
- Sont, en outre, interdits :
 - La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Le stationnement permanent des caravanes,
 - Les carrières, gravières et sablières,
 - Les décharges.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
 - D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
 - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
 - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
 - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
 - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
 - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
 - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
 - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.
- **Dispositions particulières applicables dans les secteurs des "autres éléments de la trame bleue" (repérés sur le plan de zonage)**

Une vigilance doit être observée aux abords de ces secteurs qui identifient des cours d'eau.

Il est fortement recommandé de réaliser des études de sol avant tous travaux, constructions, installations dans ces secteurs. Ils pourront être interdits s'ils remettent en cause la qualité du milieu naturel.
- **Dispositions particulières applicables aux zones humides (repérées sur le plan de zonage)**

Tout ouvrage ou travaux portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau est interdit.

Sont spécifiquement interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

 - La mise en eau (création de plans d'eau...), le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
 - Tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement du drainage existant ;
 - L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie ;
 - La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont seulement autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants etc.)

► **Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter aux cartes en annexe 5)**

Au préalable de tous travaux, aménagements, installations, constructions sur des terrains situés dans les enveloppes d'alerte, il est fortement recommandé au pétitionnaire de procéder à des études afin de caractériser la nature du sol.

En cas de zone humide avérée, les travaux, aménagements, constructions et installations entraînant une imperméabilisation totale ou partielle du sol devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs**

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
 - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, toutes les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 6m minimum de l'alignement (ou la limite de fait).

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction (H/2) avec un minimum de 6 m.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 8 m.

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante,
- S'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- Pour l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment existant ne répondant pas aux différentes règles afin de maintenir une cohérence et une harmonie avec l'existant.

b. Adaptation au terrain

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

c. Toitures

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brutes et de bardeaux bitumineux est interdit.

d. Parements extérieurs

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les enseignes ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions

Tous les murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une égalité de traitement, y compris les annexes.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

e. Dispositions diverses

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

Les annexes et locaux techniques doivent faire partie de la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant une intégration visuelle efficace.

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres systèmes de ventilation ne doivent pas être installés sur la ou les façade(s) visible(s) depuis l'espace public.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions doivent être intégrés harmonieusement au bâti et ne doivent pas créer de gênes ou de nuisances (sonores ou visuelles) pour les constructions voisines, notamment s'il s'agit d'habitations.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Le choix de matériaux géosourcés et locaux doit également être privilégié.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

c. Constructions nouvelles

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions doivent être intégrés harmonieusement au bâti et ne doivent pas créer de gênes ou de nuisances (sonores ou visuelles) pour les constructions voisines, notamment s'il s'agit d'habitations.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. biosourcés. Le choix de matériaux géosourcés et locaux doit également être privilégié.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, les constructions d'au moins 1 000m² de surface de plancher, doivent présenter un bilan énergétique avec au minimum 20% d'énergies d'origine renouvelable.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière dont au minimum la moitié doit être dédiée à des espaces de pleine terre (exemple : pour 300m² de surface éco-aménageable à réaliser, 150m² minimum doivent être en pleine terre).

Les différents types de surface éco-aménageables, les coefficients applicables pour chacune d'entre elles et les modalités de calcul sont détaillés dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement (voir Coefficient de Biotope par Surface - CBS).

2.3.2. Espaces libres et plantations

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'un plan de composition paysagère assurant un aménagement paysager d'ensemble qualitatif.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres, massif fleuri, arbres fruitiers...). 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. Elles doivent privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins afin de participer au maintien ou à la constitution de corridors et espaces végétalisés au sein de l'espace bâti.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et faire l'objet d'une composition paysagère adaptée à leur usage. Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de cette surface (arrondi à l'entier supérieur). Les arbres doivent être plantés en pleine terre à une distance adaptée et compatible avec les constructions environnantes et permettant leur bon développement.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'espèces choisies dans une palette végétale adaptée au contexte local et à l'environnement. Les essences listées en annexe 2 sont à privilégier.

La plantation d'espèces invasives, notamment listées à l'annexe 3, est interdite.

Les espaces de stationnements en surface doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre, au minimum, pour deux places de stationnement. Au moins la moitié des arbres exigés doivent être plantés sur l'espace de stationnement en lui-même. L'autre moitié pourra être intégrée à la composition paysagère générale du projet.

Pour les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage, il pourra être exigé la plantation d'un rideau d'arbres ou d'une haie dense.

Les haies doivent être d'essences variées. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les marges de recul doivent être traitées en espace vert paysager et végétalisé.

Des écrans arborés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m².

Lorsque la surface des parcs de stationnement excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits. Il en va de même de tous les panneaux rigides et pleins, toute hauteur et directement posés au sol.

Les murs anciens, en pierre apparente rejointoyé, doivent être conservés.

Les parties pleines (mur, mur-bahut) doivent être réalisées en pierre apparente rejointoyé ou recouverte d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec la construction principale et l'environnement bâti.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits des deux côtés. Les murs en gabions et les parements, quels qu'ils soient, sont interdits.

Il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessous.

Les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient (haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses...), sont interdits y compris sur les balcons, loggias etc...

Toutes les clôtures peuvent être doublées de haies vives d'essences variées. Les haies monospécifiques sont interdites.

La clôture doit faire l'objet d'une unité et/ou d'une harmonie de traitement (couleurs et matériaux) et doit être composée de 3 matériaux maximum.

Il doit être assuré une harmonie de couleur entre les composants de la clôture (grille, portail, portillon...) et ceux du bâtiment.

Les piliers doivent être de proportion discrète et être conçus en harmonie avec le mur de clôture et le bâtiment. De même, le couronnement des piliers doit rester sobre et en harmonie avec les piliers et l'ensemble de la clôture.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

HAUTEUR

La hauteur maximale de la clôture se calcule depuis la rue.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2m.

Cette hauteur peut être portée à 2,2m pour les piliers d'encadrement (de portail et de portillons). Les piliers intermédiaires doivent en revanche être de la même hauteur que la clôture, exception faite des dispositions ci-après en cas de déclivité, et ne doivent pas comporter d'éléments en saillie, hormis le chapeau.

Les murs-bahut doivent avoir une hauteur comprise entre 60cm et 1m maximum.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 40cm supplémentaires. La longueur ou la largeur des sections de clôture devra alors être adaptée pour ne pas excéder 40cm d'écart entre deux sections.

SUR RUE ET EN LIMITES DES EMPRISES PUBLIQUES

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur-bahut, surmonté d'un dispositif vertical et droit à claire-voie, et obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences variées,
- Soit d'un mur-bahut, surmonté de panneaux préfabriqués rigides et pleins dont la hauteur n'excédera pas 1,2m,
- Soit d'un grillage, souple ou rigide, de couleur sobre, et doublé obligatoirement d'une haie vive d'essences variées.

EN LIMITE SEPARATIVE

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur-bahut, surmonté d'un dispositif vertical et droit à claire-voie, et de préférence doublé d'une haie vive d'essences variées,
- Soit d'un mur-bahut, surmonté de panneaux préfabriqués rigides et pleins dont la hauteur n'excédera pas 1,2m,
- Soit d'un grillage, souple ou rigide, de couleur sobre, et doublé de préférence d'une haie vive d'essences variées.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

En complément des dispositions ci-dessus et afin d'assurer une gestion compatible avec les attentes du service compétent, il convient de se reporter aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique justifiée.

Chaque unité foncière ne peut comporter qu'un seul accès aux espaces de stationnement depuis les voies de desserte. Un second accès pourra cependant être autorisé pour les constructions souhaitant disposer d'un accès de service. Il est rappelé que dans ce cas, il s'agira d'un accès uniquement piéton.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- Dégagement : 5,50 mètres pour un stationnement perpendiculaire ; 3,50 mètres lorsque la circulation est en sens unique pour un stationnement en épi ou longitudinal.

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

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain d'assiette de l'opération (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement réalisées en surface doivent être perméables ou semi-perméables, exception faite des places destinées aux personnes à mobilité réduite pouvant être traitée dans un revêtement imperméable afin de satisfaire aux exigences d'accessibilité.

Les places commandées sont interdites.

Pour toutes les constructions, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 5 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques. Toutes les places de stationnement doivent pouvoir être équipées, à terme, de borne de recharge par les usagers.

Les espaces de stationnement vélo doivent :

- Être couverts et suffisamment éclairés. Les espaces de stationnement privés (habitat collectif, lieux de travail...) doivent être clos et doté d'un dispositif d'accès sécurisé.
- Situés en rez-de-chaussée, ou en premier sous-sol du parc de stationnement, avec un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%),
- Intégrés au bâtiment ou constituer une entité indépendante,
- Prévoir des dispositifs permettant de ranger les vélos sans difficultés et de pouvoir les stabiliser et les attacher par le cadre et au moins une roue. Il doit être prévu, à minima, un dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement,
- Disposer, de dispositifs permettant la recharge des vélos électriques, à raison d'au minimum un pour 10m² de surface de stationnement,
- Maintenir des aires libres de tout mobilier au sol pour le stationnement des vélos spéciaux avec en périphérie des dispositifs fixes permettant de les attacher. Il est exigé un emplacement pour vélo spécial pour 10 places de stationnement vélos simples pour le stationnement résidentiel, et pour le stationnement non résidentiel, il est exigé un emplacement pour vélo spécial pour 20 places de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Lorsque cela est nécessaire, les normes de stationnement fixées ci-après doivent être arrondie à l'entier supérieur.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels. Elles incluent le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher (SDP) qu'elles occupent respectivement.

Si la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

VÉHICULES MOTORISÉS

BUREAU ACTIVITÉ DE SERVICE	Il est exigé 1 place minimum par tranche de 25m ² de surface de plancher. Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).
---	--

COMMERCE ARTISANAT INDUSTRIE	Il est exigé, au minimum : - Surface de plancher inférieure à 50m² : 1 place de stationnement, - Surface de plancher comprise entre 50m² et 100m² : 2 places de stationnement, - Au-delà de 100m² de surface de plancher : 4 places de stationnement obligatoires auxquelles s'ajouteront 3 places supplémentaires par tranche de 100m² de surface de plancher entamée, au-delà des 100 premiers m² entamés (par exemple, un bâtiment de 125m² de SDP doit prévoir 7 places de stationnement minimum). Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).
ENTREPÔT	Il est exigé 2 places de stationnement minimum par tranche de 100m² de surface de plancher. Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs). Les surfaces de stationnement dédiées aux poids-lourds et véhicules de livraison doivent correspondre aux besoins générés par l'activité.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).

VÉLOS

COMMERCE ACTIVITÉS DE SERVICE AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU SERVICE PUBLIC	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Il est également exigé un nombre de place de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte (se reporter à la définition du lexique), existante ou à créer et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

3.1.2. Voirie

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, 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.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs et des activités.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

Dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

L'annexe 4 du présent règlement détaille les prescriptions techniques, obligations et recommandations du syndicat en charge de la gestion des déchets sur le territoire communal. Il sera nécessaire de s'y reporter avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme en intégrant toutes les évolutions pouvant avoir eu lieu depuis l'approbation du présent règlement.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs

Il conviendra, sauf dans le cas de constructions annexes, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques en souterrain jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

+ 4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓ ²
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

■ ✓² | **A condition :**

- Qu'ils soient liés et nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif autorisé dans la zone.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aires de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - Le stationnement permanent des caravanes et des camping-car,
 - Les carrières, gravières et sablières,
 - Les décharges,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
 - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
 - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
 - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 0,5m de hauteur,
 - A la réalisation de parking souterrain,
 - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
 - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
 - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

► **Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter aux cartes en annexe 5)**

Au préalable de tous travaux, aménagements, installations, constructions sur des terrains situés dans les enveloppes d'alerte, il est fortement recommandé au pétitionnaire de procéder à des études afin de caractériser la nature du sol.

En cas de zone humide avérée, les travaux, aménagements, constructions et installations entraînant une imperméabilisation totale ou partielle du sol devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

► **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe**

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Non réglementé

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Non réglementé

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

La hauteur des constructions doit être compatible avec l'environnement bâti ou naturel existant et assurer une bonne insertion dans le paysage.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante,
- S'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- Pour l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment existant ne répondant pas aux différentes règles afin de maintenir une cohérence et une harmonie avec l'existant.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Non réglementé

2.3.2. Espaces libres et plantations

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'un plan de composition paysagère assurant un aménagement paysager d'ensemble qualitatif.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres, massif fleuri, arbres fruitiers...). 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. Elles doivent privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins afin de participer au maintien ou à la constitution de corridors et espaces végétalisés au sein de l'espace bâti.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et faire l'objet d'une composition paysagère adaptée à leur usage.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'espèces choisies dans une palette végétale adaptée au contexte local et à l'environnement. Les essences listées en annexe 2 sont à privilégier.

La plantation d'espèces invasives, notamment listées à l'annexe 3, est interdite.

Les espaces de stationnements en surface doivent être paysagés et plantés.

Pour les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage, il pourra être exigé la plantation d'un rideau d'arbres ou d'une haie dense.

2.3.3. Clôtures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

Les haies monospécifiques sont interdites.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les barbacanes et « *pissettes* » surplombant le domaine public sont interdites.

L'écoulement des eaux provenant des balcons, loggias et terrasses doit être dirigé et géré au sein des espaces verts situés sur l'unité foncière. Il ne doit pas se faire sur les espaces de circulation (voiture, piétons, vélos).

En complément des dispositions ci-dessus et afin d'assurer une gestion compatible avec les attentes du service compétent, il convient de se reporter aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain d'assiette de l'opération (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement réalisées en surface doivent, dans la mesure du possible, être perméables.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

VÉHICULES MOTORISÉS

Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).

VÉLOS

ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU SERVICE PUBLIC	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Il est également exigé un nombre de place de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
ÉQUIPEMENT SCOLAIRE	En moyenne, il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves et notamment : - École primaire : 1 place pour huit à douze élèves, - Collège et lycée : 1 place pour trois à cinq élèves, - Université et autre : 1 place pour trois à cinq étudiants.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte (se reporter à la définition du lexique), existante ou à créer et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

3.1.2. Voirie

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, 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.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les chemins, repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, sont à conserver ou, le cas échéant, à créer.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation entre 3 et 10 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires et assurer leur manipulation, bien ventilé et facilement nettoyable. Au-delà de 10 logements, le pétitionnaire doit installer des bornes enterrées et sauf avis contraire des services compétents, elles devront être implantées sur l'emprise foncière du projet.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

L'annexe 4 du présent règlement détaille les prescriptions techniques, obligations et recommandations du syndicat en charge de la gestion des déchets sur le territoire communal. Il sera nécessaire de s'y reporter avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme en intégrant toutes les évolutions pouvant avoir eu lieu depuis l'approbation du présent règlement.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUe

Il conviendra, sauf dans le cas de constructions annexes, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques en souterrain jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le

ID : 077-217701531-20240927-DEL24092024_20B-DE

Berger
Levrault

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓ ¹
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✓
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓
	Équipements sportifs	✓
	Autres équipements recevant du public	✓
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✓
	Entrepôt	×
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	×

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'il soit exclusivement destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone,
- Qu'il soit intégré au volume d'activité duquel il dépend.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
 - Le stationnement permanent des caravanes,
 - Les carrières, gravières et sablières,
 - Les décharges.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
 - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
 - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
 - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
 - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
 - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
 - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

■ **Dispositions particulières applicables aux mares (repérées sur le plan de zonage)**

Les mares identifiées ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).

Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

■ **Dispositions particulières applicables aux zones humides (repérées sur le plan de zonage)**

Tout ouvrage ou travaux portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau est interdit.

Sont spécifiquement interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- La mise en eau (création de plans d'eau...), le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;

- Tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement du drainage existant ;
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie ;
- La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont seulement autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants etc.)

■ **Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter aux cartes en annexe 5)**

Au préalable de tous travaux, aménagements, installations, constructions sur des terrains situés dans les enveloppes d'alerte, il est fortement recommandé au pétitionnaire de procéder à des études afin de caractériser la nature du sol.

En cas de zone humide avérée, les travaux, aménagements, constructions et installations entraînant une imperméabilisation totale ou partielle du sol devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx**

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, toutes les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 6m minimum de l'alignement (ou la limite de fait).

b. Par rapport aux limites séparatives

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction (H/2) avec un minimum de 6 m.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 8 m.

2.1.2. Hauteur des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante,
- S'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

b. Adaptation au terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

c. Toitures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brutes et de bardeaux bitumineux est interdit.

d. Parements extérieurs

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Les enseignes ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions

Tous les murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une égalité de traitement, y compris les annexes.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

e. Dispositions diverses

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

Les annexes et locaux techniques doivent faire partie de la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant une intégration visuelle efficace.

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres systèmes de ventilation ne doivent pas être installés sur la ou les façade(s) visible(s) depuis l'espace public.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages pour lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Constructions nouvelles

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO₂ aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions doivent être intégrés harmonieusement au bâti et ne doivent pas créer de gênes ou de nuisances (sonores ou visuelles) pour les constructions voisines, notamment s'il s'agit d'habitations.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée. biosourcés. Le choix de matériaux géosourcés et locaux doit également être privilégié.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

Il est recommandé d'installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

Sauf impossibilité technique ou contraintes liées à l'insertion urbaine ou d'architecture, les constructions d'au moins 1 000m² de surface de plancher, doivent présenter un bilan énergétique avec au minimum 20% d'énergies d'origine renouvelable.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Les surfaces éco-aménageables doivent représenter 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière dont au minimum la moitié doit être dédiée à des espaces de pleine terre (exemple : pour 300m² de surface éco-aménageable à réaliser, 150m² minimum doivent être en pleine terre).

Les différents types de surface éco-aménageables, les coefficients applicables pour chacune d'entre elles et les modalités de calcul sont détaillés dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement (voir Coefficient de Biotope par Surface - CBS).

2.3.2. Espaces libres et plantations

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Le terrain d'assiette du projet doit faire l'objet d'un plan de composition paysagère assurant un aménagement paysager d'ensemble qualitatif.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres, massif fleuri, arbres fruitiers...). 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. Elles doivent privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins afin de participer au maintien ou à la constitution de corridors et espaces végétalisés au sein de l'espace bâti.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être végétalisés et faire l'objet d'une composition paysagère adaptée à leur usage. Ils doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50m² de cette surface (arrondi à l'entier supérieur). Les arbres doivent être plantés en pleine terre à une distance adaptée et compatible avec les constructions environnantes et permettant leur bon développement.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'espèces choisies dans une palette végétale adaptée au contexte local et à l'environnement. Les essences listées en annexe 2 sont à privilégier.

La plantation d'espèces invasives, notamment listées à l'annexe 3, est interdite.

Les espaces de stationnements en surface doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre, au minimum, pour deux places de stationnement. Au moins la moitié des arbres exigés doivent être plantés sur l'espace de stationnement en lui-même. L'autre moitié pourra être intégrée à la composition paysagère générale du projet.

Pour les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage, il pourra être exigé la plantation d'un rideau d'arbres ou d'une haie dense.

Les haies doivent être d'essences variées. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les marges de recul doivent être traitées en espace vert paysager et végétalisé.

Des écrans arborés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m².

Lorsque la surface des parcs de stationnement excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits. Il en va de même de tous les panneaux rigides et pleins, toute hauteur et directement posés au sol.

Les murs anciens, en pierre apparente rejointoyé, doivent être conservés.

Les parties pleines (mur, mur-bahut) doivent être réalisées en pierre apparente rejointoyé ou recouverte d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec la construction principale et l'environnement bâti.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits des deux côtés. Les murs en gabions et les parements, quels qu'ils soient, sont interdits.

Il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessous.

Les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient (haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses...), sont interdits y compris sur les balcons, loggias etc...

Toutes les clôtures peuvent être doublées de haies vives d'essences variées. Les haies monospécifiques sont interdites.

La clôture doit faire l'objet d'une unité et/ou d'une harmonie de traitement (couleurs et matériaux) et doit être composée de 3 matériaux maximum.

Il doit être assuré une harmonie de couleur entre les composants de la clôture (grille, portail, portillon...) et ceux du bâtiment.

Les piliers doivent être de proportion discrète et être conçus en harmonie avec le mur de clôture et le bâtiment. De même, le couronnement des piliers doit rester sobre et en harmonie avec les piliers et l'ensemble de la clôture.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

HAUTEUR

La hauteur maximale de la clôture se calcule depuis la rue.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2m.

Cette hauteur peut être portée à 2,2m pour les piliers d'encadrement (de portail et de portillons). Les piliers intermédiaires doivent en revanche être de la même hauteur que la clôture, exception faite des dispositions ci-après en cas de déclivité, et ne doivent pas comporter d'éléments en saillie, hormis le chapeau.

Les murs-bahut doivent avoir une hauteur comprise entre 60cm et 1m maximum.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 40cm supplémentaires. La longueur ou la largeur des sections de clôture devra alors être adaptée pour ne pas excéder 40cm d'écart entre deux sections.

SUR RUE ET EN LIMITES DES EMPRISES PUBLIQUES

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur-bahut, surmonté d'un dispositif vertical et droit à claire-voie, et obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences variées,
- Soit d'un mur-bahut, surmonté de panneaux préfabriqués rigides et pleins dont la hauteur n'excédera pas 1,2m,
- Soit d'un grillage, souple ou rigide, de couleur sobre, et doublé obligatoirement d'une haie vive d'essences variées.

EN LIMITE SEPARATIVE

Elles doivent être constituées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'un mur-bahut, surmonté d'un dispositif vertical et droit à claire-voie, et de préférence doublé d'une haie vive d'essences variées,
- Soit d'un mur-bahut, surmonté de panneaux préfabriqués rigides et pleins dont la hauteur n'excédera pas 1,2m,
- Soit d'un grillage, souple ou rigide, de couleur sobre, et doublé de préférence d'une haie vive d'essences variées.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

En complément des dispositions ci-dessus et afin d'assurer une gestion compatible avec les attentes du service compétent, il convient de se reporter aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf impossibilité technique justifiée.

Chaque unité foncière ne peut comporter qu'un seul accès aux espaces de stationnement depuis les voies de desserte. Un second accès pourra cependant être autorisé pour les constructions souhaitant disposer d'un accès de service. Il est rappelé que dans ce cas, il s'agira d'un accès uniquement piéton.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- Dégagement : 5,50 mètres pour un stationnement perpendiculaire ; 3,50 mètres lorsque la circulation est en sens unique pour un stationnement en épi ou longitudinal.

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

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain d'assiette de l'opération (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement réalisées en surface doivent être perméables ou semi-perméables, exception faite des places destinées aux personnes à mobilité réduite pouvant être traitée dans un revêtement imperméable afin de satisfaire aux exigences d'accessibilité.

Les places commandées sont interdites.

Pour toutes les constructions, à partir de 10 places de stationnement, au moins 1 place sur 5 devra être équipée d'une borne de recharge pour les véhicules électriques. Toutes les places de stationnement doivent pouvoir être équipées, à terme, de borne de recharge par les usagers.

Les espaces de stationnement vélo doivent :

- Être couverts et suffisamment éclairés. Les espaces de stationnement privés (habitat collectif, lieux de travail...) doivent être clos et doté d'un dispositif d'accès sécurisé.
- Situés en rez-de-chaussée, ou en premier sous-sol du parc de stationnement, avec un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacles, avec une rampe de pente maximale de 12%),
- Intégrés au bâtiment ou constituer une entité indépendante,
- Prévoir des dispositifs permettant de ranger les vélos sans difficultés et de pouvoir les stabiliser et les attacher par le cadre et au moins une roue. Il doit être prévu, à minima, un dispositif d'attache vélo par tranche de 2m² de surface de stationnement,
- Disposer, de dispositifs permettant la recharge des vélos électriques, à raison d'au minimum un pour 10m² de surface de stationnement,
- Maintenir des aires libres de tout mobilier au sol pour le stationnement des vélos spéciaux avec en périphérie des dispositifs fixes permettant de les attacher. Il est exigé un emplacement pour vélo spécial pour 10 places de stationnement vélos simples pour le stationnement résidentiel, et pour le stationnement non résidentiel, il est exigé un emplacement pour vélo spécial pour 20 places de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Lorsque cela est nécessaire, les normes de stationnement fixées ci-après doivent être arrondie à l'entier supérieur.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels. Elles incluent le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des surfaces de plancher (SDP) qu'elles occupent respectivement.

Si la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

VÉHICULES MOTORISÉS

BUREAU ACTIVITÉ DE SERVICE	Il est exigé 1 place minimum par tranche de 25m² de surface de plancher. Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).
COMMERCE ARTISANAT INDUSTRIE	Il est exigé, au minimum : - Surface de plancher inférieure à 50m² : 1 place de stationnement, - Surface de plancher comprise entre 50m² et 100m² : 2 places de stationnement, - Au-delà de 100m² de surface de plancher : 4 places de stationnement obligatoires auxquelles s'ajouteront 3 places supplémentaires par tranche de 100m² de surface de plancher entamée, au-delà des 100 premiers m² entamés (par exemple, un bâtiment de 125m² de SDP doit prévoir 7 places de stationnement minimum). Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).

VÉLOS

COMMERCE ACTIVITÉS DE SERVICE AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU SERVICE PUBLIC	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Il est également exigé un nombre de place de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. Accès

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte (se reporter à la définition du lexique), existante ou à créer et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent présenter une largeur minimale de 5m.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

3.1.2. Voirie

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, 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.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs et des activités.

Les systèmes de stockage doivent être situés en rez-de-chaussée, intégrés dans le projet architectural et leur accès à la rue doit être facile. De plus, une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur le trottoir les jours de collecte et gênent la circulation des piétons.

Dans le cadre d'un projet de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

L'annexe 4 du présent règlement détaille les prescriptions techniques, obligations et recommandations du syndicat en charge de la gestion des déchets sur le territoire communal. Il sera nécessaire de s'y reporter avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme en intégrant toutes les évolutions pouvant avoir eu lieu depuis l'approbation du présent règlement.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUx

Il conviendra, sauf dans le cas de constructions annexes, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques en souterrain jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUx

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AUx

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	×
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

- ✓¹ | **A condition :**
 - De ne pas remettre en cause, l'aménagement futur de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.
 - Que leur surface de plancher n'excède pas 15m²

- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
 - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 0,5m de hauteur,
 - A la réalisation de parking souterrain,
 - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
 - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
 - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AUx

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AUx

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AUx

Non réglementé

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AUx

Non réglementé

2.4. Stationnement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AUx

Non réglementé

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AUx

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AUx

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 27/09/2024

Reçu en préfecture le 27/09/2024

Publié le



ID : 077-217701531-20240927-DEL24092024_20B-DE

+ 5. Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	A	Ap
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✓	✓ ³
	Exploitation forestière	×	×
HABITATION	Logement	×	×
	Hébergement	×	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓ ²	✓ ²
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×
	Cinéma	×	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×
	Équipements sportifs	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×



■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement,
- De rester compatible avec la qualité des paysages et le fonctionnement des corridors écologiques.

■ ✓² | **A condition :**

- Qu'elles soient nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure paysagère du site et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

■ ✓³ | **A condition :**

- Qu'il s'agisse d'abris pour animaux, ouverts sur au moins un des côtés.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aires de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Le stationnement permanent des caravanes et des camping-car,
- Les carrières, gravières et sablières,
- Les décharges,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur régime.

■ Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :

- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
- Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
- Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.

■ Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :

- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 0,5m de hauteur,
- Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- A l'aménagement paysager des espaces non construits,
- Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

► Dispositions particulières applicables aux mares (repérées sur le plan de zonage)

Les mares identifiées ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).

Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

► Dispositions particulières applicables dans les secteurs des "autres éléments de la trame bleue" (repérés sur le plan de zonage)

De part et d'autre des cours d'eau repérés sur le plan, toute construction et installation est interdite dans une bande de 5 mètres comptées depuis le haut de la berge.

► Dispositions particulières applicables aux zones humides (repérées sur le plan de zonage)

Tout ouvrage ou travaux portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau est interdit.

Sont spécifiquement interdits tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- La mise en eau (création de plans d'eau...), le comblement, les remblaiements, les dépôts divers, les affouillements ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
- Tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, à l'exception du remplacement du drainage existant ;
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie ;
- La plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont seulement autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants etc.)

► Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter aux cartes en annexe 5)

Au préalable de tous travaux, aménagements, installations, constructions sur des terrains situés dans les enveloppes d'alerte, il est fortement recommandé au pétitionnaire de procéder à des études afin de caractériser la nature du sol.

En cas de zone humide avérée, les travaux, aménagements, constructions et installations entraînant une imperméabilisation totale ou partielle du sol devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

► Dispositions particulières applicables dans les zones de protection des lisières boisées des massifs de plus de 100ha (repérées sur le plan de zonage)

Seules les installations et équipements ayant pour objet de valoriser ces espaces pour leur intérêt écologique, agricole, forestier ou pour l'accueil du public dans la forêt sont autorisés et à condition qu'ils relèvent d'aménagements compatibles avec la sensibilité des milieux (aménagements légers...) ou avec les objectifs de gestion durable qui leur sont attribués.



1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
 - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, toutes les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 10m minimum de l'alignement (ou la limite de fait).

► Dispositions particulières applicables dans le long de la nationale 2

Le long de la nationale 2, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 100 m comptés depuis l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.



- Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

b. Par rapport aux limites séparatives

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou respecter un retrait au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 4m.

■ Dispositions particulières applicables dans les secteurs des "autres éléments de la trame bleue" (repérés sur le plan de zonage)

De part et d'autre des cours d'eau repérés sur le plan, toute construction et installation est interdite dans une bande de 5 mètres comptées depuis le haut de la berge.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

■ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ap

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2.1.3. Emprise au sol

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap

Non réglementé

■ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Ap

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70m² cumulés par hectare.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante,
- S'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- Pour l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment existant ne répondant pas aux différentes règles afin de maintenir une cohérence et une harmonie avec l'existant

b. Adaptation au terrain

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

c. Toitures

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les couvertures des bâtiments agricoles peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brutes et de bardeaux bitumineux est interdit.

d. Parements extérieurs

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Tous les murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une égalité de traitement, y compris les annexes. Ils doivent permettre une bonne insertion du projet dans le paysage, notamment dans le choix des couleurs qui doivent rester compatibles avec l'environnement.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les constructions peuvent avoir des façades réalisées en bardage d'aspect métallique ou bois de couleur naturelle ou choisi dans une teinte proche de celles proposées dans la palette ci-dessous.

RAL 1019 Beige gris	RAL 7006 Gris beige	RAL 7022 Gris terre d'ombre	RAL 6003 Vert olive	RAL 5008 Bleu gris	RAL 8012 Brun rouge
------------------------	------------------------	--------------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------

e. Dispositions diverses

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

Les annexes et locaux techniques doivent faire partie de la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant une intégration visuelle efficace.

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres systèmes de ventilation ne doivent pas être installés sur la ou les façade(s) visible(s) depuis l'espace public.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;

- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Les espaces de stationnement liés aux activités recevant du public doivent être plantés.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'espèces choisies dans une palette végétale adaptée au contexte local et à l'environnement. Les essences listées en annexe 2 sont à privilégier.

La plantation d'espèces invasives, notamment listées à l'annexe 3, est interdite.

Pour les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle, il pourra être exigé la plantation d'un rideau d'arbres ou d'une haie dense.

b. Éléments protégés (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments repérés sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysagers et écologiques, sont décrites dans l'annexe spécifique (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits. Il en va de même de tous les panneaux rigides et pleins, toute hauteur et directement posés au sol.

Les murs anciens, en pierre apparente rejointoyé, doivent être conservés.

Les parties pleines (mur, mur-bahut) doivent être réalisées en pierre apparente rejointoyé ou recouverte d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec la construction principale et l'environnement bâti.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits des deux côtés. Les murs en gabions et les parements, quels qu'ils soient, sont interdits.

Il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessous.

Les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient (haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses...), sont interdits y compris sur les balcons, loggias etc...

Toutes les clôtures peuvent être doublées de haies vives d'essences variées. Les haies monospécifiques sont interdites.

La clôture doit faire l'objet d'une unité et/ou d'une harmonie de traitement (couleurs et matériaux) et doit être composée de 3 matériaux maximum.

Il doit être assuré une harmonie de couleur entre les composants de la clôture (grille, portail, portillon...) et ceux de la construction.

Les piliers doivent être de proportion discrète et être conçus en harmonie avec le mur de clôture et le bâtiment. De même, le couronnement des piliers doit rester sobre et en harmonie avec les piliers et l'ensemble de la clôture.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

HAUTEUR

La hauteur maximale de la clôture se calcule depuis la rue.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2m.

Cette hauteur peut être portée à 2,2m pour les piliers d'encadrement (de portail et de portillons). Les piliers intermédiaires doivent en revanche être de la même hauteur que la clôture, exception faite des dispositions ci-après en cas de déclivité, et ne doivent pas comporter d'éléments en saillie, hormis le chapeau.

Les murs-bahut doivent avoir une hauteur comprise entre 60cm et 1m maximum.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 40cm supplémentaires. La longueur ou la largeur des sections de clôture devra alors être adaptée pour ne pas excéder 40cm d'écart entre deux sections.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée sous réserve d'une justification architecturale ou patrimoniale.

COMPOSITION

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et l'environnement agricole et/ou naturel du site.

Les teintes des dispositifs doivent rester dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert).

Les clôtures, même si elles sont associées à un dispositif plein (mur-bahut) ou à claire-voie (grillage, lisses...) doivent présenter, *in fine*, un aspect végétalisé permettant une bonne insertion dans le paysage.

Les murs pleins sont interdits. Ils pourront toutefois être imposé ou autorisé au regard de l'activité projetée.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

En complément des dispositions ci-dessus et afin d'assurer une gestion compatible avec les attentes du service compétent, il convient de se reporter aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- Dégagement : 5,50 mètres pour un stationnement perpendiculaire ; 3,50 mètres lorsque la circulation est en sens unique pour un stationnement en épi ou longitudinal.

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

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain d'assiette de l'opération (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement réalisées en surface doivent être perméables ou semi-perméables, exception faite des places destinées aux personnes à mobilité réduite pouvant être traitée dans un revêtement imperméable afin de satisfaire aux exigences d'accessibilité.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte (se reporter à la définition du lexique), existante ou à créer et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, 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.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les chemins, repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, sont à conserver ou, le cas échéant, à créer.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.



3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, les constructions doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur et agréées par les ministères de l'environnement et de la santé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

Une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur l'espace public les jours de collecte et gênent la circulation.

L'annexe 4 du présent règlement détaille les prescriptions techniques, obligations et recommandations du syndicat en charge de la gestion des déchets sur le territoire communal. Il sera nécessaire de s'y reporter avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme en intégrant toutes les évolutions pouvant avoir eu lieu depuis l'approbation du présent règlement.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Il conviendra, sauf dans le cas de constructions annexes, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques en souterrain jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

+ 6. Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	N	Nj
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	x	x
	Exploitation forestière	✓ ¹	x
HABITATION	Logement	✓ ²	x
	Hébergement	x	x
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	x	x
	Restauration	x	x
	Commerce de gros	x	x
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	x
	Hébergement hôtelier et touristique	x	x
	Cinéma	x	x
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓ ¹	✓ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x
	Salles d'art et de spectacles	x	x
	Équipements sportifs	x	x
	Autres équipements recevant du public	x	x
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	x	x
	Entrepôt	x	x
	Bureau	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	x	x

■ ✓¹ | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement,
- De rester compatible avec la qualité des paysages et le fonctionnement des corridors écologiques.

■ ✓² | **A condition :**

- Qu'il s'agisse de l'entretien, la restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU,
- Qu'il s'agisse d'une, ou plusieurs extension, d'un bâtiment principal et que celle(s)-ci ne dépasse(nt) pas 50m² de surface de plancher cumulés pendant la durée d'application du PLU.
- Qu'il s'agisse d'une annexe à l'habitation principale, qu'elle ne dépasse pas 30m² de surface de plancher. Il ne sera admis qu'une seule annexe par unité foncière pendant la durée d'application du PLU.
- Il sera en outre autorisé la réalisation d'une piscine par unité foncière comportant une habitation principale à la date d'opposabilité du présent PLU.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aires de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - Le stationnement permanent des caravanes et des camping-car,
 - Les carrières, gravières et sablières,
 - Les décharges,
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit leur régime.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
 - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
 - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
 - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone et dans la limite de 0,5m de hauteur,
 - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
 - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
 - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

Sont uniquement autorisées, les constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien et l'exploitation d'espaces de jardins et à condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour assurer leur insertion dans le site naturel.

Il ne sera autorisé qu'une construction par unité foncière (ou par lot de jardin).

► Dispositions particulières applicables aux mares (repérées sur le plan de zonage)

Les mares identifiées ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...).

Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

► Dispositions particulières applicables dans les secteurs des "autres éléments de la trame bleue" (repérés sur le plan de zonage)

De part et d'autres des cours d'eau repérés sur le plan, toute construction et installation est interdite dans une bande de 5 mètres comptées depuis le haut de la berge.

► Dispositions particulières applicables dans les enveloppes de probabilité de présence de zones humides (se reporter aux cartes en annexe 5)

Au préalable de tous travaux, aménagements, installations, constructions sur des terrains situés dans les enveloppes d'alerte, il est fortement recommandé au pétitionnaire de procéder à des études afin de caractériser la nature du sol.

En cas de zone humide avérée, les travaux, aménagements, constructions et installations entraînant une imperméabilisation totale ou partielle du sol devront s'implanter en dehors de l'emprise humide.

► Dispositions particulières applicables dans le secteur présentant un risque de glissement de terrain (secteur repéré sur le plan de zonage)

Toute construction ou installation est interdite.

Seul l'entretien et l'aménagement des constructions et installations existantes est autorisé à condition que cela n'entraîne pas la création de logement supplémentaire.

► Dispositions particulières applicables dans les zones de protection des lisières boisées des massifs de plus de 100ha (repérées sur le plan de zonage)

Seules les installations et équipements ayant pour objet de valoriser ces espaces pour leur intérêt écologique, agricole, forestier ou pour l'accueil du public dans la forêt sont autorisés et à condition qu'ils relèvent d'aménagements compatibles avec la sensibilité des milieux (aménagements légers...) ou avec les objectifs de gestion durable qui leur sont attribués.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
 - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
 - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
 - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

Le long des voies de desserte et des emprises publiques, toutes les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 10m minimum de l'alignement (ou la limite de fait).

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

Non réglementé

► Dispositions particulières applicables dans le long de la nationale 2

Le long de la nationale 2, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 100 m comptés depuis l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;

- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

b. Par rapport aux limites séparatives

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou respecter un retrait au moins égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 4m.

■ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

Non réglementé

■ Dispositions particulières applicables dans les secteurs des "autres éléments de la trame bleue" (repérés sur le plan de zonage)

De part et d'autre des cours d'eau repérés sur le plan, toute construction et installation est interdite dans une bande de 5 mètres comptées depuis le haut de la berge.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à 8 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation de moins de 20m² de surface de plancher telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin... Elle ne s'applique pas non plus aux constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Toutefois, toutes nouvelles constructions ou installations, y compris les annexes à l'habitation de moins de 20m², doivent être situées à une distance maximale de 25m de la construction principale de laquelle elles dépendent.

■ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

Les extensions des constructions doivent être réalisées dans la continuité de l'existant ou rester inférieures à la hauteur préexistante.

La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation forestière est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

Les autres constructions autorisées, y compris les annexes isolées, ne doivent pas excéder 3m à l'égout du toit.

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

La hauteur maximale des constructions est fixée à 2 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

2.1.3. Emprise au sol

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

Non réglementé

► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 10m² par unité foncière (ou lot de jardin). Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante,

- S'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique, etc.) sous réserve toutefois que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.
- Pour l'extension ou l'aménagement d'un bâtiment existant ne répondant pas aux différentes règles afin de maintenir une cohérence et une harmonie avec l'existant.

b. Adaptation au terrain

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

c. Toitures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les couvertures des bâtiments, hors habitation, peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brutes et de bardeaux bitumineux est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera fait application des dispositions de la zone UC.

► Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj

Les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise ou en matériau naturel, type bois.

d. Parements extérieurs

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Tous les murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une égalité de traitement, y compris les annexes. Ils doivent permettre une bonne insertion du projet dans le paysage, notamment dans le choix des couleurs qui doivent rester compatibles avec l'environnement.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les constructions peuvent avoir des façades réalisées en bardage d'aspect métallique ou bois de couleur naturelle ou choisi dans une teinte proche de celles proposées dans la palette ci-dessous.

RAL 1019 Beige gris	RAL 7006 Gris beige	RAL 7022 Gris terre d'ombre	RAL 6003 Vert olive	RAL 5008 Bleu gris	RAL 8012 Brun rouge
------------------------	------------------------	--------------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------

► Dispositions complémentaires applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera fait application des dispositions de la zone UC.

e. Ouvertures

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera fait application des dispositions de la zone UC.

► Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj

Non réglementé

f. Dispositions diverses

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture, ou de la construction si elle est implantée à l'alignement, selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Ils doivent rester accessibles.

Les annexes et locaux techniques doivent faire partie de la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant une intégration visuelle efficace.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Elles doivent être le moins possible visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs, pompes à chaleur et autres systèmes de ventilation ne doivent pas être installés sur la ou les façade(s) visible(s) depuis l'espace public.

► Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj

Non réglementé

g. Éléments protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments repérés sur les documents graphiques et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre historiques, culturels, architecturaux et paysagers, sont décrites dans l'annexe spécifique (pièce 5bis).

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence, être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur l'alignement de la voie publique ou de la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

L'isolation par l'extérieur des constructions ne doit pas conduire à la suppression des éléments de modénatures ou des matériaux de constructions apparents (pierres, briques... hors matériaux destinés à être recouverts).

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques...), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés. Le choix de matériaux géosourcés et locaux doit également être privilégié.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

► Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj

Non réglementé

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Les espaces de stationnement liés aux activités recevant du public doivent être plantés.

Sauf impossibilité technique justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens, les arbres existants ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et d'espèces choisies dans une palette végétale adaptée au contexte local et à l'environnement. Les essences listées en annexe 2 sont à privilégier.

La plantation d'espèces invasives, notamment listées à l'annexe 3, est interdite.

Pour les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle, il pourra être exigé la plantation d'un rideau d'arbres ou d'une haie dense.

b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes (15cm de côté par 10cm de hauteur minimum) à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Les panneaux préfabriqués en béton sont interdits. Il en va de même de tous les panneaux rigides et pleins, toute hauteur et directement posés au sol.

Les murs anciens, en pierre apparente rejointoyé, doivent être conservés.

Les parties pleines (mur, mur-bahut) doivent être réalisées en pierre apparente rejointoyé ou recouverte d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec la construction principale et l'environnement bâti.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits des deux côtés. Les murs en gabions et les parements, quels qu'ils soient, sont interdits.

Il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessous.

Les dispositifs d'occultation des systèmes ajourés, quels qu'ils soient (haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses...), sont interdits y compris sur les balcons, loggias etc...

Toutes les clôtures peuvent être doublées de haies vives d'essences variées. Les haies monospécifiques sont interdites.

La clôture doit faire l'objet d'une unité et/ou d'une harmonie de traitement (couleurs et matériaux) et doit être composée de 3 matériaux maximum.

Il doit être assuré une harmonie de couleur entre les composants de la clôture (grille, portail, portillon...) et ceux de la construction.

Les piliers doivent être de proportion discrète et être conçus en harmonie avec le mur de clôture et le bâtiment. De même, le couronnement des piliers doit rester sobre et en harmonie avec les piliers et l'ensemble de la clôture.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

HAUTEUR

La hauteur maximale de la clôture se calcule depuis la rue.

La clôture doit être posée à 30cm au-dessus de la surface du sol et ne peut excéder une hauteur totale de 1,20m.

Cette hauteur peut être portée à 1,5m pour les piliers d'encadrement (de portail et de portillons). Les piliers intermédiaires doivent en revanche être de la même hauteur que la clôture, exception faite des dispositions ci-après en cas de déclivité, et ne doivent pas comporter d'éléments en saillie, hormis le chapeau.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, une hauteur supérieure pourra être autorisée dans la limite de 40cm supplémentaires. La longueur ou la largeur des sections de clôture devra alors être adaptée pour ne pas excéder 40cm d'écart entre deux sections.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les activités listées à l'article L372-1 du code de l'environnement.

COMPOSITION

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et l'environnement agricole et/ou naturel du site.

Elles ne doivent être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune.

Elles doivent être constituées de matériaux naturels ou traditionnels lesquels sont prescrits par la schéma régional d'aménagement (SDRIF).

Les teintes des dispositifs doivent rester dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert).

Les clôtures doivent présenter, *in fine*, un aspect végétalisé permettant une bonne insertion dans le paysage.

Les murs pleins sont interdits.

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les activités listées à l'article L372-1 du code de l'environnement.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

En complément des dispositions ci-dessus et afin d'assurer une gestion compatible avec les attentes du service compétent, il convient de se reporter aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- Dégagement : 5,50 mètres pour un stationnement perpendiculaire ; 3,50 mètres lorsque la circulation est en sens unique pour un stationnement en épi ou longitudinal.

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

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain d'assiette de l'opération (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les places de stationnement réalisées en surface doivent être perméables ou semi-perméables, exception faite des places destinées aux personnes à mobilité réduite pouvant être traitée dans un revêtement imperméable afin de satisfaire aux exigences d'accessibilité.

2.4.2. Normes de stationnement applicables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Lorsque cela est nécessaire, les normes de stationnement fixées ci-après doivent être arrondie à l'entier supérieur.

Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels. Elles incluent le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés.

Si la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION	Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation Sauf impossibilité technique justifiée, pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, les mêmes règles de stationnement que pour les constructions nouvelles s'appliquent. Constructions nouvelles Pour chaque logement, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement. Toutefois, pour les logements ne comportant qu'une pièce principale et ne dépassant pas une surface de plancher de 40 m² (studio), il n'est exigé qu'une place de stationnement minimum. Pour la construction d'un seul logement, quel que soit le nombre de places couvertes réalisées (garage, carport...), une seule sera comptabilisée au titre des places exigées ci-avant. Toutes les autres places requises doivent être non couvertes.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs, de la clientèle et des fournisseurs).

VÉLOS

AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.
--	---

ARTICLE 3

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte (se reporter à la définition du lexique), existante ou à créer et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, 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.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ou emprises publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les chemins, repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, sont à conserver ou, le cas échéant, à créer.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique avérée de s'y raccorder, les constructions doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales en vigueur et agréées par les ministères de l'environnement et de la santé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

3.2.3. Déchets

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs.

Une aire de présentation doit être créée sur l'emprise du projet afin d'éviter que les bacs ne soient sur l'espace public les jours de collecte et gênent la circulation.

L'annexe 4 du présent règlement détaille les prescriptions techniques, obligations et recommandations du syndicat en charge de la gestion des déchets sur le territoire communal. Il sera nécessaire de s'y reporter avant toutes demandes d'autorisation d'urbanisme en intégrant toutes les évolutions pouvant avoir eu lieu depuis l'approbation du présent règlement.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

+ 7. Annexes

1 - LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Destination	Destinataire	Superficie
ER 1	Création d'un local associatif et/ou d'un équipement à destination des jeunes ou de l'enfance // Chemin du petit puits	Commune	1 565 m ²
ER 2	Création d'espace public pour élargissement voirie et implantation de bornes enterrées (P.A.V) de déchets // Rue de Meaux	Commune	317 m ²
ER 3	Création d'un cheminement piétons (largeur 3m) // Ruelle des filoires - rue des Oulches	Commune	321 m ²
ER 4	Élargissement de l'espace public // rue Saint Jean	Commune	22 m ²
ER 5	Élargissement de l'espace public // Rue Ganneval	Commune	15 m ²
ER 6	Élargissement de l'espace public // Rue de Meaux	Commune	6m ²
ER 7	Élargissement de l'espace public // Rue du Général de Gaulle	Commune	28 m ²
ER 8	Élargissement de l'espace public // Rue du Général de Gaulle	Commune	23 m ²
ER 9	Création d'un accès au futur groupe scolaire (voie sens unique + circulations actives + aménagement paysager) - Largeur 7m // Rue de la libération	Commune	358 m ²
ER 10	Aménagement et création d'une liaison douce depuis le Gué Douy vers le versant Sud et la rue de la libération	Commune	2 088m ²
ER 11	Création d'un accès à la zone 1AUxb (largeur 6m) // Route d'Eve	Commune	1 613 m ²
ER 12	Aménagement d'un cheminement dédié aux mobilités actives // Avenue de l'Europe	Commune	1 160 m ²
ER 13	Élargissement de la rue de la Saussaie-Chrétien (+3m)	Commune	1 140 m ²
ER 14	Aménagement d'une voie cyclable (largeur 2m) // Rue Général de Gaulle Ouest	Commune	406 m ²
ER 15	Aménagement de voirie et d'espaces verts // St Ladre - chemin des Joncs	Commune	446 m ²
ER 16	Aménagement de voirie // Carrefour rue Général de Gaulle-Justice	Commune	60 m ²
ER 17	Aménagement d'un espace de stationnement	Commune	1 291 m ²
ER 18	Aménagement d'un espace vert avec jeux pour enfants et/ou équipements de sports et de loisirs // Sente de Moussy	Commune	4 416 m ²
ER 19	Aménagement de voirie et de stationnements // Chemin des corbeaux	Commune	1 273 m ²
ER 20	Aménagement de voirie et équipement sportif // Moriceau	Commune	2 354 m ²
ER 21	Aménagement d'un espace vert // rue Saint Jean	Commune	939 m ²
ER 22	Aménagement de voirie et d'un chemin piéton // Boulevard de la gare - Chemin du Bois de Jarre	Commune	1 485 m ²
ER 23	Aménagement d'une zone de jardins familiaux et/ou partagés, d'un verger conservatoire et d'un espace naturel de promenade // Les filoires	Commune	13 355 m ²
ER 24	Aménagement d'un parking paysagé et de cheminements piétons en lien avec la zone de jardins/vergers des filoires // ruelle des filoires	Commune	1 263 m ²
ER 25	Aménagement du carrefour // Angle Avenue de Saint-Guinfort et rue du Général de Gaulle	Commune	87 m ²
ER 26	Aménagement de voirie // Carrefour rue Général de Gaulle-rue des Oulches	Commune	51 m ²
ER 27	Aménagement de l'espace de stationnement, d'un chemin piéton et d'un espace vert paysager // Le verger	Commune	621m ²
ER 28	Aménagement d'un chemin piéton et d'un espace vert paysager // Le verger (Mare à Dumez)	Commune	1 497m ²
ER 29	Aménagement d'un chemin piéton // Le verger	Commune	95 m ²
ER 30	Aménagement d'un chemin piéton et d'un espace vert paysager // Le verger	Commune	1 165 m ²
ER 31	Aménagement de voirie // RD404 - entrée Sud de Dammartin (face à la rue de la libération)	Commune	1 139 m ²
ER 32	Élargissement et aménagement du chemin du petit puits	Commune	1 099 m ²
ER 33	Aménagement hydraulique (gestion des eaux pluviales) // Sente de Moussy	Commune	2 201 m ²
ER 34	Aménagement d'un parking paysagé // angle rue Abel Chenevat et rue de l'hôtel Dieu	Commune	1 992 m ²
ER 35	Aménagement d'une liaison douce // Versant Sud	Commune	545 m ²
ER 36	Création d'un équipement et d'un espace publics // Angle rue Charles de Gaulle et rue Letessier	Commune	329 m ²

2-LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES

Source : "Zones humides" de Dammartin-en-Goële - Porté à connaissance - Seine & Marne environnement - Novembre 2021

Annexe 12 : Liste des espèces végétales préconisées

Le tableau ci-dessous présente les arbres et arbustes sauvages locaux de Seine-et-Marne compatibles avec les éco-conditions « biodiversité » donnant droit aux aides du Département.

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal



Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaïne	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épine (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique /	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars /	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc / Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorrier des oiseaux	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxicité
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxicité

3 - LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES INTERDITES



Annexe 13 : Liste des espèces invasives

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages
Document actualisé avec la liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile-de-France – Mai 2018 – CBNBP-MNHN

Document actualisé avec la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 – AFB, UICN

Document actualisé avec l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain - Legifrance

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Andropogon virginicus</i>	Poaceae	
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Poaceae	
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Cabomba caroliniana</i> A. Gray	Cabombaceae	N. et S. Am.
<i>Campylopus introflexus</i> (Hedw.) Brid.	Dicranaceae	
<i>Cardiospermum grandiflorum</i>	Sapindaceae	
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Cenchrus setaceus</i>	Poaceae	
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Cortaderia jubata</i> (Lemoine ex Carrière) Stapf	Poaceae	S. Am.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Poaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.



Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassulaceae	Aust. N-Z
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Ehrharta calycina</i>	Poaceae	S. Af.
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Erigeron canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Erigeron sumatrensis</i> (Retz)	Asteraceae	A. trop.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gunnera tinctoria</i>	Gunneraceae	Chili
<i>Gymnocoronis spilanthoides</i>	Asteraceae	S. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Heracleum persicum</i>	Apiaceae	Iran, Irak, Turquie
<i>Heracleum sosnowskyi</i>	Apiaceae	Caucase
<i>Humulus japonicus</i> Siebold & Zucc. / <i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Cannabaceae	Japon
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Araliaceae	Am.
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Laburnum anagyroides</i> Medik.	Fabaceae	Méd. / Cent. Eur.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lespedeza cuneata</i>	Fabaceae	Ex. Orient
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Lysichiton americanus</i>	Araceae	N. Am.
<i>Lygodium japonicum</i>	Schizaeaceae	Asie
<i>Microstegium vimineum</i>	Andropogoneae	Asie, Iran
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michx.	Haloragaceae	N. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Parthenium hysterophorus</i>	Asteraceae	Mexique, Caraïbes,



Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire

Espèces	Famille	Origine
		Cent. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Persicaria perfoliata</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Polygonum perfoliatum</i>	Polygonaceae	Asie
<i>Prunus cerasus</i> L.	Rosaceae	Eur. / Asie du Sud-Ouest
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Rosaceae	N. Am.
<i>Pueraria montana</i> var. <i>Lobata</i>	Fabaceae	Asie de l'Est
<i>Pennisetum setaceum</i>	Poaceae	N. et E. Af.
<i>Prosopis juliflora</i>	Fabaceae	Am. Trop.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Salvinia molesta</i>	Salviniaceae	S.E. du Brésil
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphyotrichum</i> sp.		
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Syringa vulgaris</i> L.	Oleaceae	Balkans
<i>Triadica sebifera</i>	Euphorbiaceae	Chine et Japon
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit



Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Berberis aquifolium</i> Pursh	Berberidaceae	N. Am.
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bromopsis inermis</i> (Leyss.) Holub	Poaceae	
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguélen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i>)	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon

Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S. F. Blake	Caprifoliaceae	N.W. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poir.	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.



Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Cornus sericea</i> L.	Cornaceae	
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Rosaceae	Chine
<i>Datura innoxia</i> Miller (= D. metel L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocism.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Polygonaceae	Cent. Asie
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Glyceria striata</i> (Lam.) Hitchc.	Poaceae	N. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= H. sarothra Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.

Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	Juglandaceae	Caucase
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.



Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.



4 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, OBLIGATIONS ET RECOMMANDATIONS EN MATIÈRE DE GESTION DES DÉCHETS



Syndicat mixte pour la Gestion et l'Incinération
des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles

REGLEMENT D'IMPLANTATION DES BORNES ENTERREES

Préambule

Le SIGIDURS déploie des dispositifs de collecte en borne enterrées sur son territoire. Dans ce cadre le demandeur, doit respecter le présent règlement et notamment l'ensemble des prescriptions cité dans les parties qui suivent.

Il est à noter que lors de l'implantation de borne, une convention d'implantation et d'usage des bornes enterrées est obligatoirement signée entre les parties. Elle est annexée au présent document.

Article 1. Contraintes d'implantation

La création de « points de collecte » regroupant au minimum une borne pour les ordures ménagères (OM) et une pour les emballages et papiers (CS), et, potentiellement une borne verre (obligatoire à partir de 75 logements), se doit de respecter les critères suivants :

1.1 L'emplacement

L'emplacement des points de collecte devra :

- 1- **Être situé sur un cheminement préférentiel** (école, arrêt de bus, parking...).
- 2- **Tenir compte des réseaux souterrains** : il convient de procéder à une étude préalable des réseaux avant d'implanter les bornes. Le SIGIDURS n'ayant pas la compétence pour cette opération, il est demandé au requérant d'effectuer cette démarche. Cela n'exempte pas le maître d'ouvrage des travaux de génie civil, des procédures de déclarations (DICT) et des sondages qu'il doit faire préalablement au chantier.
- 3- **Eviter les pentes et surtout les bas de pente** : cela représente une difficulté pour les travaux et la gestion des eaux de ruissellements :
 - Les bornes doivent être implantées sur un fond de fouille strictement horizontal et alignées sur le point haut de la fouille ;
 - La plateforme piétonnière des bornes ne doit pas être en-dessous du niveau de la benne (à cause du point de gravité lors du levage) ;
 - L'installation des bornes peut être réalisée en espalier.
 - Les bornes ne doivent pas recevoir de ruissellements : elles doivent être surélevées, avec un caniveau, un aquadrain...
- 4- **Être équipé de plateforme piétonnière** afin que l'introduction des déchets soit accessible depuis le trottoir pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- 5- **Disposer d'un espace au sol suffisant** : s'il y a plusieurs bornes, elles peuvent être mises en ligne ou en carré.

- 6- **Être équipé de fouilles blindées** : Afin d'assurer la sécurité lors de la pose des bornes enterrées, les fouilles doivent **obligatoirement** être blindées comme le stipule l'article R4534-24 du code du travail.

1.2 La distance

La distance préconisée par le SIGIDURS entre l'entrée du bâtiment et les bornes doit être comprise entre 10 et 20 mètres.

Une distance maximale comprise entre 50 et 80 mètres peut être tolérée selon les cas particuliers (cf. le SIGIDURS).

Les bornes ne doivent pas être trop proches des logements pour éviter les gênes liées aux odeurs. Il est nécessaire de les éloigner au minimum de 5 mètres (prendre en compte les balcons).

1.3 La dotation

Le nombre de borne à planter par point est déterminé selon une grille de dotation prenant en compte le type d'habitation (individuel ou collectif), le nombre de logements ainsi que la fréquence de collecte visée (cf. le SIGIDURS).

Par ailleurs, il est possible de grouper plusieurs adresses (mutualisation) autour d'un point de collecte (groupe de bornes) tant que les règles sont respectées et que l'accès à ces bornes ne demande pas aux résidents de traverser une rue « passante ». Afin de mettre en place cette solution, les différents acteurs concernés devront se réunir pour convenir des modalités de mutualisation qui seront inscrites dans une convention.

Article 2. Grille de dotation

2.1 Ratio de dotation pour les logements collectifs (nombre maximum de logements qui peuvent être desservis par une borne) :

Flux	4 m ³	5 m ³
OM		30
CS		48
Verre	150	

2.2 Ratio de dotation pour les logements individuels (nombre maximum de logements qui peuvent être desservis par une borne) :

Flux	4 m ³	5 m ³
OM		25
CS		43
Verre	150	

Article 3. Choix de la borne

3.1 Les modèles de bornes

Le fournisseur des modèles présentés ici est SULO.



Modèle Ego (uniquement pour le verre)



Modèle M4 : Trappe 110 l ou tambour 80 l



Coloris de la borne - Plusieurs coloris sont disponibles pour la partie aérienne des bornes :

Noir – RAL 9005 :



Vert très foncé – RAL 6009 :



Vert foncé – RAL 6029 :



Gris moyen – RAL 9007 :



Gris moyen – RAL 7042 :



Gris clair – RAL 9006 :



Gris anthracite – RAL 7016 :



Il est à préciser que les couleurs ci-dessus peuvent être différentes ou altérées selon les réglages de votre imprimante. Seule l'utilisation d'un nuancier permet de visualiser la couleur réelle.

La borne Ego est également disponible en version Inox.

3.2 La plateforme piétonnière

Il existe plusieurs types de plateformes tels que :

- Plateforme en tôle armée ;
- Plateforme avec de l'EPDM (matière caoutchouteuse utilisée sur les aires de jeux pour enfants) ;
- Plateforme à réservation (plateforme creuse à compléter par un matériau au choix – à la charge du demandeur). Exemple : du bitume, des faux pavés...

Pour le choix du coloris des bornes, le SIGIDURS recommande le gris anthracite (RAL 7016) qui s'intègre bien à n'importe quel type de milieu ou couleurs. En ce qui concerne la plateforme piétonnière, nous recommandons celle en tôle armée qui permet un entretien facile de la borne.

Article 4. Modalités de collecte

4.1 Accessibilité de la benne de collecte :

- Accès aisé au véhicule de collecte (par voie pompier en cas de circulation dans la résidence) ;
- Aucune marche arrière ne doit être effectuée pour accéder aux bornes ;
- Création d'une aire de retournement s'il y a une impasse, de préférence ronde, sinon en T ;
- Attention à la largeur de la voie pour que la benne puisse être à 1 m minimum (optimum 2 m) du bord de la plateforme ;
- Si la benne doit réaliser un décroché pour se mettre devant les bornes, il faut prévoir 14 m de long.

4.2 Voirie lourde : Il est nécessaire que la voie sur laquelle va circuler le véhicule de collecte soit capable de supporter 26 tonnes. Il faut également que le trottoir autour des bornes (devant et minimum 1 mètre de chaque côté du point d'implantation) soit assez résistant pour supporter la force exercée par les stabilisateurs du camion de collecte.

4.3 Dimensions d'une benne de type Manjot : hauteur 4 m, longueur 9,5 m, largeur 2,5 m avec stabilisateurs de 1 m en plus de chaque côté du véhicule.

4.4 Sécurité lors du vidage : éviter la proximité avec les passages piétons, les aires piétonnes, les pistes cyclables

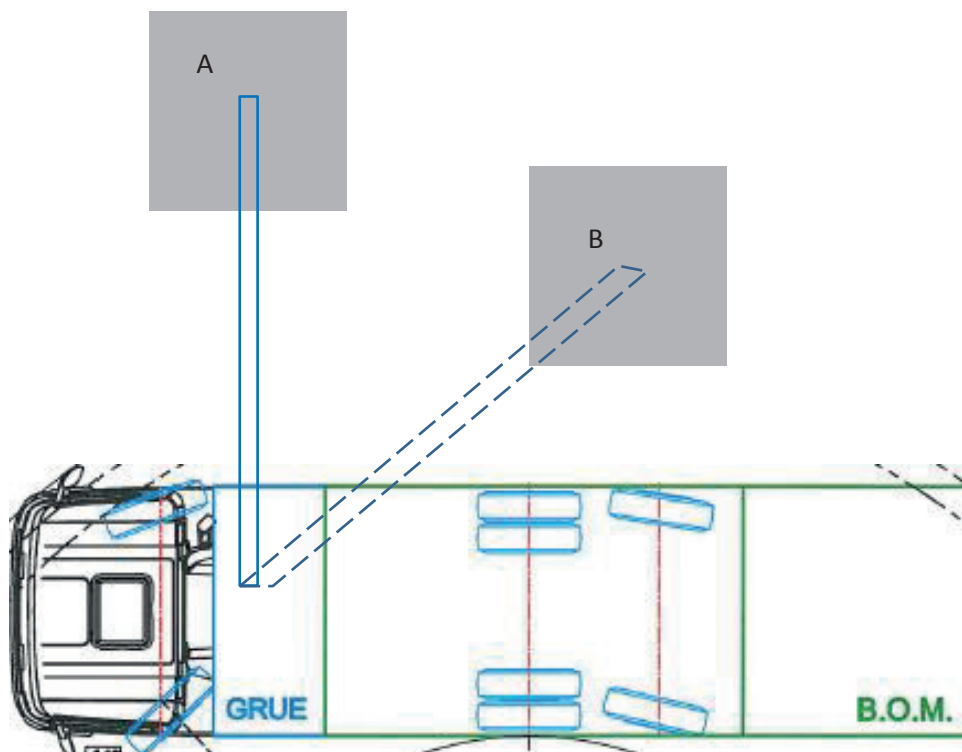
4.5 Stationnement au regard des bornes :

- Réserver et interdire le stationnement sur la zone d'accès au point de collecte pour permettre au camion de s'approcher au plus près. Utilisation de bandes jaunes, zébras, dispositifs anti-stationnement, un trottoir surélevé, des bordures en béton, des bacs à fleurs... ;
- Attention ! Pour les **dispositifs restreignant l'accès à la benne seulement**, la garde-au-sol du véhicule de collecte est de 18 cm. En cas d'utilisation de demi-lunes, la benne peut rouler dessus lors des manœuvres, il faut veiller à un ancrage solide ;
- Protection de la borne empêchant les chocs de véhicules mais ne restreignant pas l'accès des personnes à mobilité réduite.

Avant la mise en service des bornes enterrées, le SIGIDURS procède à un test de levage. Si les conditions nécessaires pour permettre la collecte des bornes dans de bonnes conditions et en toute

sécurité ne sont pas réunies, le Syndicat ne mettra pas en service les colonnes. Il reviendra au requérant de faire les modifications nécessaires pour résoudre ce problème.

4.6 Longueur maximale de grue déployée : plus la grue est déployée et moins le poids soulevé est important. En étant plus éloignée de l'emplacement optimal A, tout en respectant le même rayon d'éloignement, le bras de grue aura besoin d'être d'avantage déployé pour atteindre la borne située au point B car il faut passer au-dessus du caisson.



4.7 Disposition des bornes : les bornes de verre puis d'ordures ménagères étant les plus denses, il est conseillé de les placer au plus près de l'emplacement dédié au camion de collecte et au plus proche de l'emplacement optimal.

4.8 Autour de la borne :

- Pas d'obstacle aérien entre la borne et la benne (pas de grillage, mur...) ;
- Espace libre de tout obstacle autour des bornes (plateforme comprise) de 0,5 m minimum (muret, grillage, dispositifs anti-stationnement, arbres...) à cause du balancement des bornes lors du vidage ;
- **Optimum** : pas d'obstacle aérien entre la borne et l'arrière du véhicule de collecte ;
- **Minimum** : prévoir 2 m entre l'obstacle et le bord arrière de la plateforme.

4.9 Eloignement benne/borne :

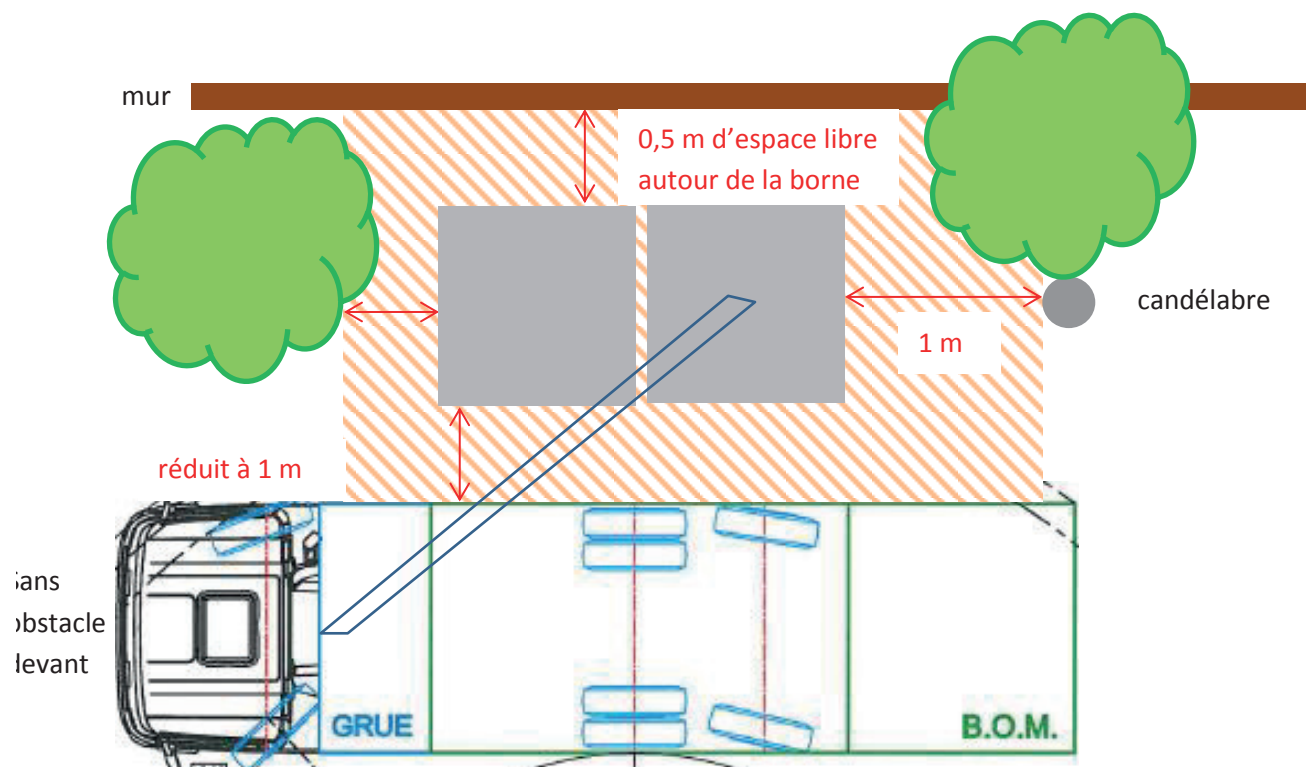
- **Optimum** : 1 à 4 m (3 m pour le verre) entre le bord du camion et le bord de la plateforme piétonnière ;
- **Minimum** : 1 m au minimum.

4.10 Espace libre de tout obstacle aérien :

- 10 m au-dessus de la borne pour le vidage (réseaux aériens, branches) ;
- à plus de 3 ou 5 m des lignes électriques selon les arcs.

Configuration optimale pour l'implantation d'une borne :



Configuration minimale pour l'implantation d'une borne :**Article 5. Date de prise d'effet**

Le présent règlement prendra effet dès le 05/02/2020, tout règlement antérieur étant abrogé de ce fait.

Fait à Sarcelles, le 05/02/2020

Le Président du SIGIDURS

Bernard ANGELS

Annexe 1 :**Exemples d'erreurs d'implantation :**

**Elaguer
régulièrement
les arbres à
proximité.**



0,5 m d'espace libre autour de la borne au sol

**Mettre un
dispositif anti
stationnement
(0,5 m
d'espace libre
minimum
autour de la
borne)**

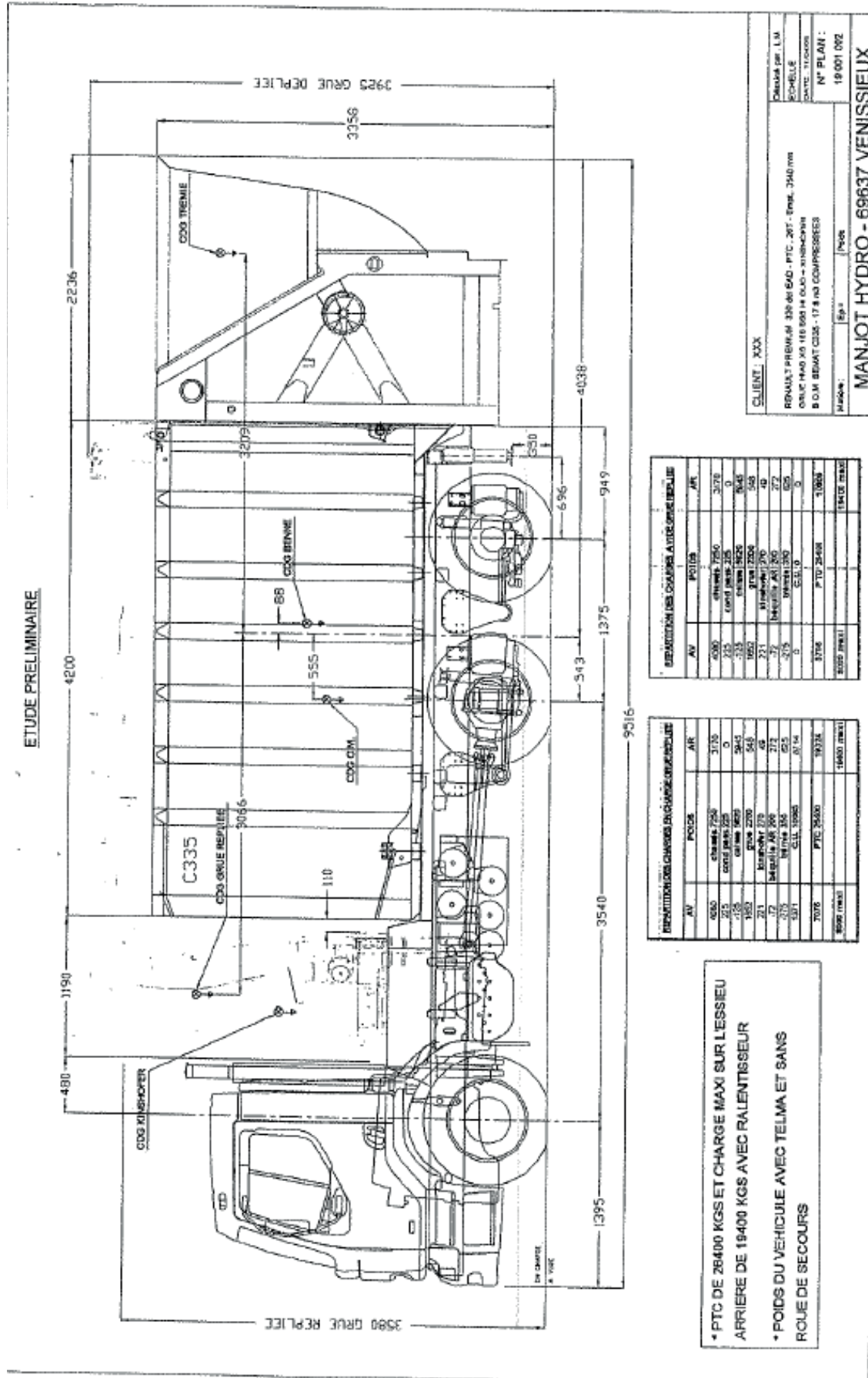


**Enfouir les
câbles aériens
si nécessaire**

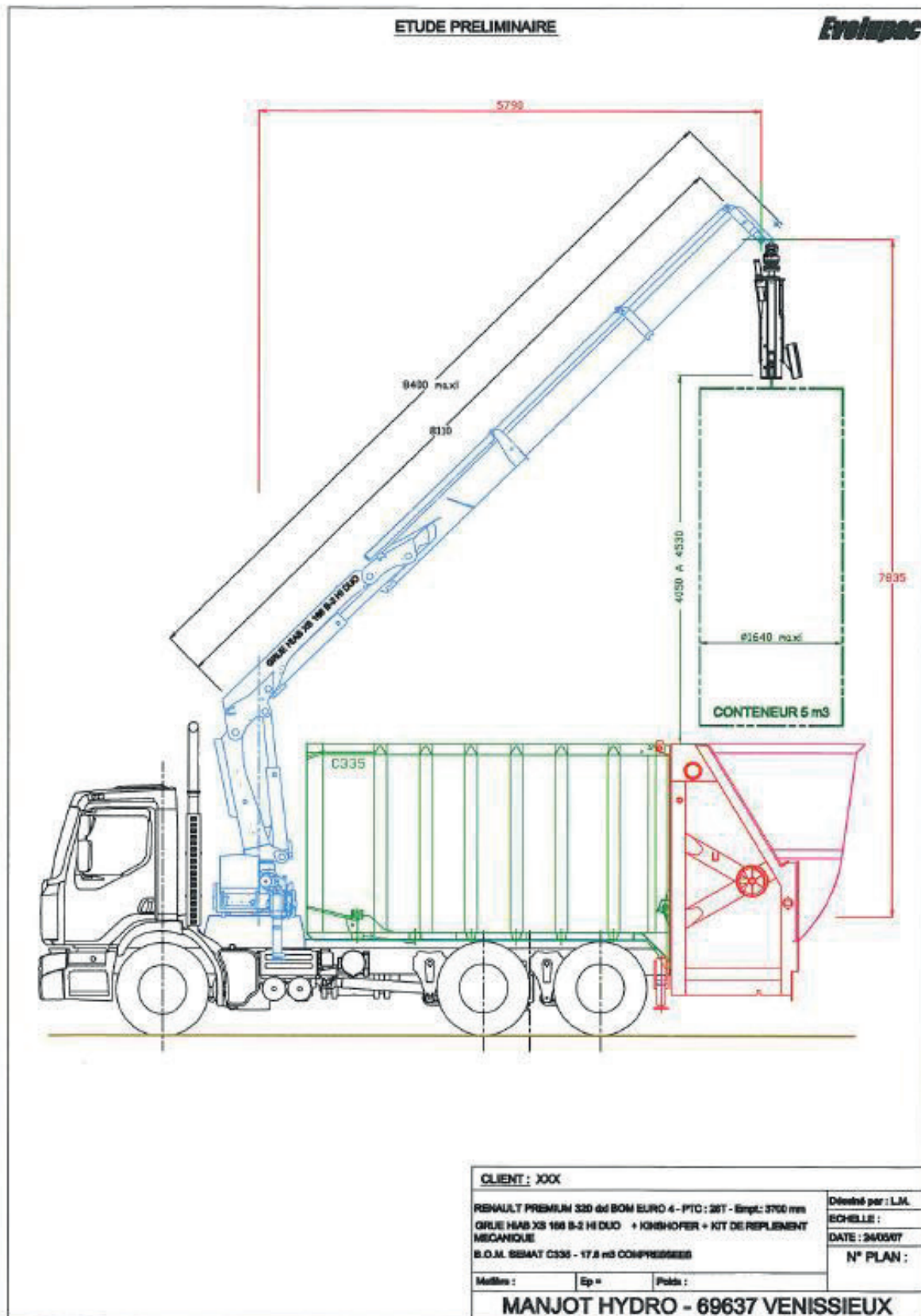


**Refaire le
bitume : la
pente doit être
à l'opposé de
la borne**

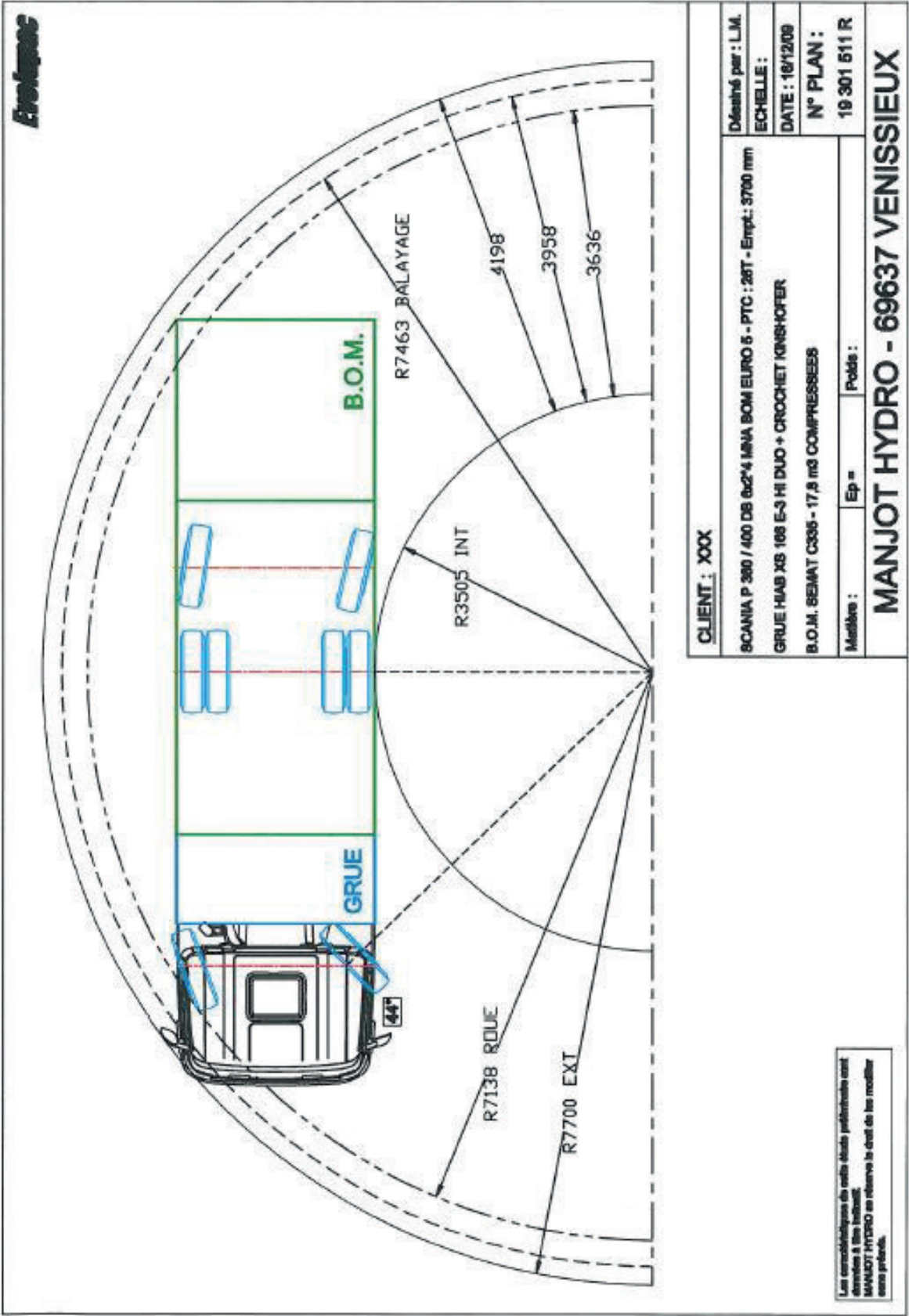
Annexe 2 : Dimension de la benne Manjot grue repliée



Annexe 3 : Dimension de la benne Manjot grue dépliée en vidage



Annexe 4 : Giration et braquage de la benne Manjot



RECOMMANDATION

R 437

Recommandation de la CNAMTS adoptée par le Comité technique national des industries du transport, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du livre et de la communication CTN C le 17 juin 2008 et le 20 novembre 2008, et par le Comité technique national des activités de service II CTN I le 13 mai 2008.

Cette recommandation R 437 correspond à la R 388 modifiée.

CNAMTS (Caisse nationale de l'assurance maladie des travailleurs salariés)
Direction des risques professionnels

La collecte des déchets ménagers et assimilés*

* Déchets ménagers et assimilés (définition mise au point par l'ASTEE (ex. AGHTM) en 2000) :

Déchets issus de l'activité domestique des ménages ou déchets non dangereux provenant des entreprises industrielles, des artisans, commerçants, écoles, services publics, hôpitaux, services tertiaires et collectés dans les mêmes conditions.

1. PRÉAMBULE

En complément du respect des textes réglementaires en vigueur, il est recommandé aux chefs d'entreprise dont tout ou partie du personnel relève du régime général de la Sécurité sociale et effectuée, même à titre occasionnel et secondaire, des opérations de collecte des déchets ménagers et assimilés⁽¹⁾ (prestataire de collecte) de prendre ou de faire prendre, notamment en sollicitant les donneurs d'ordres (collectivité, commune...) pour ce qui les concerne, les mesures énoncées dans ce texte.

Le donneur d'ordres est un acteur essentiel pour optimiser la prévention des risques professionnels dans le cadre d'un marché des collectes d'ordures ménagères. Il doit s'appuyer sur les textes réglementaires en vigueur et faire prendre en compte lors de la rédaction de l'appel d'offres *a minima* l'ensemble des mesures de prévention figurant dans les préconisations ci-après (cf. chapitre 2). Il contribue activement à l'étude des risques et doit intégrer dans le cahier des charges les aspects liés à la prévention des risques professionnels en incluant un volet spécifique à l'hygiène, à la santé et à la sécurité au travail.

Ce volet détaillera entre autres :

- les préférences du donneur d'ordres pour le choix des véhicules et contenants intégrant les aspects santé et sécurité au travail ;
- le mode de présentation et les types de déchets à collecter ;
- la fréquence et les modalités de nettoyage des contenants ;
- les contraintes d'urbanisme locales de manière à pouvoir vérifier l'adéquation des matériels proposés ;
- l'obligation de réalisation de plans de tournées qui doivent intégrer les lieux de garage et de vidage.

2. MESURES RELEVANT DE LA COMPÉTENCE DES DONNEURS D'ORDRES

2.1. Les véhicules de collecte

Le donneur d'ordres fera connaître ses préférences pour que le prestataire de collecte puisse choisir des véhicules de collecte privilégiant la sécurité de l'équipe de collecte (gabarit, cabine basse, hauteur de chargement...).

2.2. Choix et maintenance des contenants

Le donneur d'ordres sollicite le prestataire de collecte pour l'aider dans le choix des contenants et vérifier l'adéquation entre le véhicule de collecte et les contenants. Le donneur d'ordres veille au bon état de conservation des contenants (roues, collerettes de préhension, poignées, couvercle...) et s'assure du nettoyage régulier des contenants.

Pour réduire les risques de troubles musculosquelettiques, dorsolombaires et les risques liés aux piqûres, blessures diverses, risques biologiques, etc. :

- utiliser des contenants roulants normalisés conçus pour être appréhendés par les lève-contenants ;
- interdire les sacs, cartons, caissettes et tout autre contenant non conçu pour être appréhendés par les lève-contenants.

Si les déchets ne sont pas conditionnés selon les préconisations précédentes, le donneur d'ordres ne pourra pas imposer au prestataire de les collecter de manière permanente. Des actions correctives doivent être engagées pour supprimer ces situations à risques.

2.3. Mode de présentation des déchets

Le donneur d'ordres devra prendre en compte les dispositions pour faire collecter les déchets non prévus dans le plan de tournées.

2.4. Plans de tournées

Le donneur d'ordres a l'obligation :

- d'apporter toute l'aide nécessaire au prestataire de collecte pour qu'il puisse réaliser dans les meilleures conditions les plans de tournées ;
- d'informer les prestataires de collecte soumissionnaires des plans de tournées existants dans le cadre d'une procédure de renouvellement de marché ;
- d'identifier clairement les points noirs et de les signaler au prestataire de collecte ;
- de prévenir dans les meilleurs délais le prestataire de collecte de tous travaux et/ou événements entraînant une modification du plan de tournée (y compris pour les travaux très ponctuels) ;
- de s'assurer qu'il dispose d'une copie à jour de tous les plans de tournées.

2.5. Aménagement de l'espace urbain

Dans tout nouvel aménagement de son territoire, le donneur d'ordres doit prendre en compte les exigences liées aux opérations de collecte et prévoir :

- des voies de circulation conçues avec des chaussées lourdes et suffisamment larges pour faciliter le passage du véhicule de collecte. Pour les chaussées existantes ne répondant pas à ces critères, la création de point de regroupement pour les contenants doit être envisagée (en début d'impasse par exemple) ;
- des espaces suffisants, notamment en parking, pour que le stationnement des riverains n'empiète pas sur les voies de circulation ;
- des zones de demi-tour permettant au véhicule de collecte de ne pas faire de marche arrière ;
- des emplacements pour les contenants réduisant les distances de déplacement et facilitant leur manutention ;
- la conception et l'implantation des équipements urbains (mobilier, ralentisseurs routiers, piquets d'interdiction de stationner en bordure de trottoir...) ne créant pas de risques supplémentaires à ceux liés aux opérations de collecte ;
- la création de voies dédiées (bus, taxi, pistes cyclables) ;
- ...

2.6. Suivi de la collecte

Le donneur d'ordres contribue à la formalisation d'un système d'échanges permettant une information rapide – et le plus en amont possible – de tout ce qui peut avoir une influence sur la collecte. Par exemple, le donneur d'ordres s'engage à informer le prestataire de collecte de tous travaux et événements qui peuvent entraîner une modification des plans de tournées.

Le donneur d'ordres s'engage à participer activement aux réunions – *a minima* semestrielles – organisées à l'initiative du prestataire de collecte.

Ces réunions ont pour objectif :

- d'analyser les dysfonctionnements, les accidents, les incidents ;
- de collecter les informations utiles à la prévention des risques pour décider et planifier des actions correctives ;

⁽¹⁾ Les opérations de collecte sont réalisées par une équipe de collecte qui est constituée d'un conducteur et de un ou plusieurs équipier(s) de collecte.

- d'optimiser le plan de tournées ;
- de signaler toute anomalie constatée lors de la collecte ;
- d'analyser la pratique résiduelle des opérations autorisées dans des cas très exceptionnels (marche arrière pour les manœuvres de repositionnement et collecte bilatérale réalisée à titre exceptionnel lorsque tout dépassement ou croisement avec un véhicule tiers n'est pas possible).

3. MESURES RELEVANT DE LA COMPÉTENCE DU PRESTATAIRE DE COLLECTE

3.1. Réponse à l'appel d'offres

Dans le domaine santé et sécurité au travail, le prestataire de collecte soumissionnaire doit :

- prendre en compte les données du cahier des charges de l'appel d'offres et proposer toute amélioration aux conditions de travail et de santé des travailleurs en s'appuyant sur l'évaluation des risques ;
- détailler ses engagements sur les points suivants (3.2 à 3.14).

3.2. Mesures de prévention des risques professionnels

Dans le cadre de l'évaluation des risques professionnels prévue par le décret n° 2001-1016 du 5 novembre 2001 (document unique), les mesures de prévention ci-après doivent être impérativement prises en compte en associant dans la mesure du possible tous les acteurs concernés (chef de l'entreprise prestataire, conducteurs, donneurs d'ordres, CHSCT, délégués du personnel...) :

- suppression du recours à la marche arrière qui constitue un mode de fonctionnement anormal sauf en cas de manœuvre de repositionnement. Dans ce cas, l'équipe de collecte doit être dans la cabine, ou s'il est nécessaire de recourir à une aide à la manœuvre, l'un des équipiers de collecte se positionne de manière à rester en permanence en vue directe du conducteur (les autres équipiers restent en cabine) ;
- interdiction de la collecte bilatérale sauf dans des cas très exceptionnels où tout dépassement ou croisement avec un véhicule tiers n'est pas possible ;
- utilisation des commandes du lève-conteneur côté trottoir, notamment sur les axes à circulation rapide et/ou à trafic important.

Le prestataire de collecte met tout en œuvre pour supprimer la pratique accidentogène du « fini quitte » ou « fini parti ».

Le prestataire de collecte étudie toutes modalités organisationnelles visant à améliorer l'ergonomie du poste de travail et à réduire les effets des comportements humains générateurs d'accidents du travail ou de maladies professionnelles.

Parmi les paramètres qui doivent être analysés, le prestataire de collecte porte une attention particulière sur :

- les paramètres à fréquence quotidienne :
 - la pratique résiduelle des opérations tolérées dans des cas exceptionnels (marche arrière pour les manœuvres de repositionnement et collecte bilatérale lorsque tout dépassement ou croisement avec un véhicule tiers n'est pas possible),
 - la pratique du « fini quitte » ou « fini parti »,
 - le tonnage collecté (global, par zone et par équipier de collecte),
 - le nombre et la capacité des conteneurs à collecter,
 - la distance totale parcourue (véhicule et piétons),

- la distance à parcourir entre le lieu de prise du conteneur et le véhicule de collecte,
- l'amplitude et la durée de travail,
- la pause (où, quand, comment...),
- etc. ;
- les autres paramètres :
 - les modes de conditionnement des déchets,
 - l'environnement de la collecte (rurale, urbaine...),
 - les conditions climatiques exceptionnelles (gel, neige, canicule),
 - etc.

3.3. Plans de tournées

Les plans de tournées, réalisés par le prestataire de collecte, nécessitent l'association de tous les acteurs concernés (chef de l'entreprise prestataire, équipiers de collecte, conducteurs, donneurs d'ordres, service de santé au travail, CHSCT ou à défaut délégués du personnel...).

Leur pertinence et leur respect sont indispensables à l'amélioration des conditions de travail.

Le plan de tournées intègre toutes les mesures de prévention élaborées dans le cadre de l'évaluation des risques professionnels et décrites au paragraphe 3.2.

Le plan de tournées prend également en compte :

- la densité du trafic ;
- les points singuliers et les points noirs tels que carrefours, voies étroites ou en pente, impasses, dos d'âne, sens unique, passage à niveau, voies avec limitation de tonnage, voies piétonnes, sorties d'écoles, zones industrielles, lotissements, routes à forte circulation... ;
- etc.

Les situations exceptionnelles où l'équipe de collecte procède à une collecte des déchets en mode bilatéral font l'objet d'une liste intégrée au plan de tournées.

3.4. Suivi de la collecte

Pour organiser un suivi au quotidien de la collecte, le prestataire de collecte élabore :

- un outil de remontée des anomalies et des dysfonctionnements constatés ;
- un dispositif garantissant leur traitement immédiat et tracé.

En partenariat avec le donneur d'ordres, le prestataire de collecte formalise un système d'échanges permettant une information rapide – et le plus en amont possible – de tout ce qui peut avoir une influence sur la collecte. Par exemple, le prestataire de collecte est informé de tous travaux et événements qui peuvent entraîner une modification des plans de tournées.

Il organise et formalise le suivi de ce partenariat par des réunions *a minima* semestrielles associant des représentants de l'entreprise prestataire, du CHSCT et du donneur d'ordres. À défaut de CHSCT, les délégués du personnel seront associés.

Ces réunions ont pour objectif :

- d'analyser la pratique résiduelle des opérations tolérées dans des cas exceptionnels (marche arrière pour les manœuvres de repositionnement et collecte bilatérale lorsque tout dépassement ou croisement avec un véhicule tiers n'est pas possible) ;

- d'analyser les dysfonctionnements, les accidents, les incidents ;
- de collecter les informations utiles à la prévention des risques pour décider et planifier des actions correctives ;
- d'optimiser le plan de tournées ;
- de signaler toute anomalie constatée lors de la collecte (telle que la présence de déchets dangereux).

Le prestataire de collecte assure le contrôle de la mise en œuvre des décisions prises, les fait remonter lors des réunions programmées et décide des actions correctives.

3.5. Caractéristiques des véhicules de collecte de déchets ménagers et assimilés

3.5.1 Exigences lors de l'acquisition ou de la location

Lors de l'acquisition d'un véhicule de collecte, le prestataire de collecte exige du fournisseur les déclarations CE de conformité du véhicule constitué dans son ensemble.

Il est de plus recommandé d'acquérir des véhicules de collecte dont les certificats précisent explicitement qu'ils sont conformes aux normes de la série NF EN 1501.

3.5.2 Mise en conformité des véhicules de collecte anciens

Les véhicules de collecte anciens ne disposant pas d'un marquage CE, sont au minimum mis en conformité et maintenus en état de conformité selon les dispositions du décret n° 98-1084 du 02/12/1998.

3.5.3 Exigences liées à la collecte des encombrants

Pour les collectes des encombrants dont les masses et/ou volumes ne permettent pas une manutention manuelle sans risque pour l'équipe de collecte, il est recommandé d'utiliser un véhicule de collecte à trémie basse avec équipement de levage adapté. Des équipements de transfert entre le lieu de ramassage et le véhicule sont également à prévoir.

3.5.4 Exigences lors du renouvellement du matériel

Le prestataire de collecte choisit des véhicules de collecte qui intègrent les préférences du donneur d'ordres afin de privilégier la sécurité de l'équipe de collecte (gabarit, cabine basse, hauteur de chargement...).

En complément des exigences de la norme de la série NF EN 1501, il est recommandé que les véhicules de collecte soient également équipés :

- d'un indicateur de surcharge ;
- d'une boîte de vitesses automatique ;
- de rétroviseurs dégivrants et à réglage électrique en nombre suffisant pour permettre une visualisation de tous les axes ;
- d'un dispositif efficace de contrôle de présence des équipiers de collecte sur le marchepied ;
- d'une double signalisation par feux arrière en partie basse et haute ;
- d'un moyen de communication permettant au conducteur de rester en liaison avec son centre d'exploitation ;
- de coffres permettant le rangement des équipements de protection individuelle et autres effets personnels ;
- de sièges qui favorisent la prévention des troubles dorsolumbaires ;

- d'une trousse de premiers secours en cabine ;
- d'une climatisation ;
- etc.

Une attention particulière devra être portée sur l'implantation ergonomique en cabine des équipements éventuellement rapportés (moniteur de contrôle : système de visualisation, indicateur de surcharge...).

3.6. Organisation de la collecte

3.6.1 Modalités organisationnelles concernant un nouvel arrivant

Pour tout nouvel arrivant, le prestataire de collecte prend en compte un certain nombre de mesures organisationnelles spécifiques :

- affecter un seul nouvel arrivant par équipe de collecte ;
- s'assurer que le nouvel arrivant soit affecté à une équipe comportant un conducteur et au moins un équipier de collecte expérimentés ;
- s'assurer que le nouvel arrivant soit formé au type de collecte sur lequel il est affecté et autant de fois qu'il changera de type de collecte ;
- s'assurer que le nouvel arrivant occupe le poste de travail situé côté trottoir.

3.6.2 Modalités organisationnelles en cas de présence de déchets non prévus dans le plan de tournées

Au cours d'une tournée, les équipiers de collecte peuvent être en présence de déchets non prévus dans le plan de tournées :

- déchets non conditionnés selon les préconisations énumérées dans le chapitre 2.2 ;
- présence de déchets non ménagers (déchets présentant des risques infectieux ou toxiques...).

Dans ce cas, le prestataire de collecte devra :

- s'assurer de la compétence du personnel pour identifier des déchets non prévus dans le plan de tournées ;
- informer le personnel sur la procédure à suivre en cas de détection de déchets non ménagers ;
- former le personnel sur la conduite à tenir en cas de collecte accidentelle de déchets non ménagers, notamment pour les déchets présentant des risques infectieux ou toxiques ;
- former le personnel aux mesures de prévention liées à la collecte temporaire des déchets dont le mode de conditionnement n'est pas conforme aux préconisations de la présente recommandation.

L'ensemble de ces préconisations est consigné dans la fiche de poste qui reprend les règles de sécurité spécifiques (se référer au paragraphe 3.6.3).

3.6.3 Carnet de bord

Un carnet de bord doit être présent dans le véhicule. Il comprend l'ensemble des documents nécessaires à la tournée dont :

- le plan de tournées actualisé ;
- le carnet d'entretien du véhicule ainsi que le registre d'observations ;
- le protocole de sécurité mis en place à l'initiative de l'exploitant du lieu de vidage ;

■ la fiche de poste reprenant les règles de sécurité spécifiques, notamment :

- l'interdiction de la présence de toute personne sur les marches :
- lors des déplacements à une vitesse supérieure à 30 km/h,
- lors des marches arrière : seulement autorisées pour les manœuvres de repositionnement,
- lors de tout haut-le-pied, et notamment entre deux points de collecte, les équipiers de collecte doivent être en cabine,
- lors du croisement ou d'un passage sur une route à grande circulation même de très courte durée,
- l'interdiction de récupérer des objets, notamment dans la trémie,
- l'interdiction de rendre inopérant les dispositifs de sécurité,
- les risques liés aux conditions climatiques,
- les risques liés au mauvais état de la chaussée et au ralentisseur,
- les mesures à prendre en cas de présence de déchets non conformes au type de collecte ;

■ la conduite à tenir en cas d'urgence et/ou accident ;

■ etc.

Le personnel doit être informé du contenu de ce carnet et des mises à jour.

3.7. Maintenance des véhicules de collecte des déchets (VCD)

L'entreprise met les moyens et consacre le temps nécessaire pour garantir :

- le suivi et le contrôle régulier des équipements ;
- le maintien en état de conformité ;
- les vérifications périodiques.

Pour les VCD, les points de contrôle porteront notamment sur :

- l'état général du véhicule ;
- l'indicateur de charge ;
- l'état des pneumatiques ;
- les organes de commande ;
- la détection des fuites éventuelles sur circuit hydraulique, et des niveaux d'huile et d'eau... ;
- la signalisation (fonctionnement des avertisseurs sonores et lumineux) ;
- le fonctionnement de tous les dispositifs de sécurité (barrière matérielle et/ou immatérielle, arrêt d'urgence, détecteurs de présence sur le marchepied et avertissements associés...) ;
- etc.

Ces opérations de contrôle sont effectuées à chaque prise de poste et font l'objet d'un rapport figurant dans le registre d'observations. Dans ce dernier, doivent figurer aussi les anomalies et dysfonctionnements qui doivent être signalés immédiatement à la hiérarchie pour remise immédiate en état. Tout véhicule doit également disposer d'un carnet d'entretien et de la notice d'utilisation fournie par le constructeur.

3.8. Lavage des véhicules de collecte des déchets (VCD)

Les VCD doivent être nettoyés quotidiennement, y compris l'intérieur de la cabine.

Les opérations de nettoyage s'effectuent avec un arrêt préalable du moteur sur une aire de nettoyage appropriée.

Lors de la réalisation de ces opérations, les risques suivants doivent être pris en compte :

- chutes de hauteur et glissades (utilisation de passerelles fixes ou individuelles roulantes) ;
- blessures, brûlures liées à l'utilisation de laveurs haute pression ;
- postures de travail non ergonomiques (accès sous le véhicule...) ;
- fermeture inopinée de la porte arrière (sécurisation par béquille) ;
- projections inhérentes au lavage à l'eau sous pression ;
- etc.

3.9. Équipements de protection individuelle

Le prestataire de collecte doit fournir aux conducteurs et aux équipiers de collecte les équipements de protection individuelle normalisés qui devront être portés tout au long de la tournée.

Une attention particulière sera portée :

- aux vêtements de signalisation à haute visibilité qui doivent au minimum être de classe II, ainsi qu'aux gants et chaussures ;
- aux tenues de travail : elles doivent être adaptées à la tâche exercée, aux conditions météorologiques et à la morphologie de chacun ;
- au nombre de tenues de travail nécessaires pour assurer :
 - une juste rotation entre les vêtements propres et sales,
 - un remplacement immédiat des EPI n'assurant plus leur fonction ;
- aux types de tenues (été/hiver) ;
- à l'efficacité, au bon état et au confort des EPI.

Il est rappelé que le prestataire de collecte doit organiser le nettoyage des vêtements de travail afin que le personnel n'exporte pas en dehors de l'entreprise les éventuels polluants.

3.10. Circulation dans l'entreprise

Le prestataire de collecte doit prendre en compte les préconisations de l'INRS pour organiser les déplacements dans l'entreprise.

Une attention toute particulière sera portée à :

- les entrées et sorties du personnel (début et fin de prise de poste) ;
- l'organisation des entrées et sorties des véhicules de collecte ;
- les déplacements du personnel liés à leur activité (qu'il soit motorisé ou à pied) ;
- les déplacements des personnes extérieures à l'entreprise.

3.11. Locaux sociaux

Le prestataire de collecte doit mettre à disposition du personnel des locaux sociaux (vestiaires, sanitaires, douches, salle de pause) adaptés à l'effectif et à son activité sans oublier un local et le matériel nécessaire pour le séchage des tenues de travail.

Il met à disposition :

- des douches pour ne pas exporter les éventuels polluants en dehors du lieu de travail ;
- des vestiaires et des sanitaires.

Il doit assurer l'entretien quotidien de ces locaux et autant de fois que nécessaire.

La conception des locaux sociaux doit prendre en compte notamment les préconisations de l'INRS relatives :

- au dimensionnement des locaux ;
- à la mise à disposition et à l'aménagement :
 - des zones propres et sales,
 - des espaces réservés au personnel masculin et féminin ;
- au nombre d'équipements (vestiaires, sanitaires, douches) et à leur aménagement (armoires prévoyant de séparer les vêtements propres et sales...) ;
- à l'éclairage ;
- au chauffage ;
- à la ventilation et à l'assainissement des lieux de travail ;
- etc.

3.12. Surveillance médicale renforcée

Le personnel de collecte des déchets ménagers et assimilés est soumis à une surveillance médicale renforcée. Il est fortement recommandé que l'ensemble du personnel soit vacciné contre le tétanos et, en fonction de l'évaluation des risques, le médecin du travail précisera s'il y a lieu de prendre des mesures de prévention complémentaires (vaccinations diverses).

Un moyen permettant de se laver et de se désinfecter les mains pendant la tournée de collecte est mis à disposition.

3.13. Procédures à suivre en cas de piqûre ou blessure

3.13.1 Premiers soins à réaliser immédiatement

En cas de piqûre, blessure, contact avec une peau lésée :

- stopper l'activité en cours, laisser saigner, nettoyer à l'eau et au savon, rincer abondamment, sécher ;
- réaliser l'antisepsie de la plaie par trempage 10 minutes dans du Dakin, ou alcool 70° ou application de Bétadine pure ;
- en cas de projection sur les muqueuses ou l'œil : rincer abondamment à l'eau ou au sérum physiologique pendant 10 minutes

3.13.2 Évaluation du risque après accident d'exposition au sang

En cas de piqûre par seringue, des dispositions doivent être prises pour que le personnel de collecte puisse bénéficier d'une évaluation du risque après accident d'exposition au sang par un médecin et d'une prophylaxie éventuelle, dans les meilleurs délais. Les consignes doivent comporter l'adresse du service d'urgences le plus proche du lieu de collecte, la conduite à tenir, y compris la procédure permettant de se rendre à ce service d'urgences.

3.14. Formation – information

La collecte des déchets ménagers nécessite des formations spécifiques à l'hygiène et la sécurité en complément des formations réglementaires.

Il est donc recommandé de :

- former le personnel à la prévention des risques liés à la collecte des déchets ménagers et assimilés, sans oublier ceux spécifiques à la tournée à laquelle il est affecté ;
- former le personnel aux mesures de prévention correspondantes, et en particulier à l'utilisation des matériels (lève-conteneurs, extincteurs, manutention manuelle...) ;
- informer le personnel sur la conduite à tenir lors de tout incident de collecte ;
- expliciter le contenu du protocole de sécurité élaboré conformément à l'annexe 3 ;
- veiller à ce qu'au moins un membre de chaque équipe de collecte ait reçu la formation de sauveteur secouriste du travail ;
- prévoir un recyclage régulier des connaissances, notamment dans le cadre des mesures de prévention ;
- sensibiliser le personnel aux risques de collecte, au risque biologique et à l'hygiène de vie ;
- mettre à la disposition du personnel, après l'avoir commentée, la fiche de poste ;
- évaluer la compréhension des consignes décrites oralement ou par écrit.

Annexe 1 – Principales réglementations, normes et autres textes connus concernant la collecte des ordures ménagères et déchets assimilés

1. Décret n° 2006-975 du 1^{er} août 2006 portant code des marchés publics

Circulaire du 3 août 2006 portant manuel d'application du code des marchés publics

2. Code du travail

Nouvelle codification du code du travail issue de l'ordonnance n° 2007-329 du 12 mars 2007 (partie législative) et décret n° 2008-244 du 7 mars 2008 relatif au code du travail (partie réglementaire)

DISPOSITIONS RELATIVES AU CODE DU TRAVAIL	ANCIENNE RÉFÉRENCE	NOUVELLE RÉFÉRENCE
Formation pratique et appropriée en matière de sécurité	L. 231-3-1, alinéa 1	L. 4141-2
	L. 231-3-1, alinéa 2	L. 4142-3
	L. 231-3-1, alinéa 2	L. 4522-2
	L. 231-3-1, alinéa 3	L. 4143-1
	L. 231-3-1, alinéa 4	L. 4142-2
	L. 231-3-1, alinéa 4	L. 4142-3
	L. 231-3-1, alinéa 4	L. 4141-4
	L. 231-3-1, alinéa 5	L. 4142-1
	L. 231-3-1, alinéa 6 phrase 1	L. 4141-3
	L. 231-3-1, alinéa 6 phrase 2	L. 4142-2
	L. 231-3-1, alinéa 6 phrases 2 et 3	L. 4154-2
	L. 231-3-1, alinéa 7	L. 4154-4
	L. 231-3-1, alinéa 8	L. 4111-6
	L. 231-3-1, alinéa 9	L. 4142-4
Formation à la sécurité	R. 231-32, alinéa 1	R. 4141-1
	R. 231-32, alinéas 2 et 3	R. 4143-1
	R. 231-35	R. 4141-11
	R. 231-36, alinéa 1	R. 4141-13
	R. 231-63, alinéas 1 à 7	R. 4425-6
	R. 231-63, alinéa 8	R. 4425-7
Dispositifs de protection incendie pour les équipements de travail mobiles automoteurs	R. 233-41	R. 4324-45
Principes généraux de prévention	L. 230-2, I	L. 4121-1
	L. 230-2, II	L. 4121-2
	L. 230-2, III, alinéa 2	L. 4121-3
	L. 230-2, III, alinéa 3	L. 4121-4
	L. 230-2, III, alinéa 4	L. 4612-9
	L. 230-2, IV, alinéa 1	L. 4121-5
	L. 230-2, IV, alinéa 2	L. 4522-1
Principes de prévention	R. 230-1, alinéa 1	R. 4121-1
	R. 230-1, alinéa 2	R. 4121-2
	R. 230-1, alinéa 3	R. 4121-3
	R. 230-1, alinéas 4 à 6	R. 4121-4
Conception des équipements de travail	L. 233-5	
	R. 233-84, alinéa 1	R. 4312-1
	R. 233-84, alinéa 2	R. 4312-2

Annexe 1 (suite)

DISPOSITIONS RELATIVES AU CODE DU TRAVAIL	ANCIENNE RÉFÉRENCE	NOUVELLE RÉFÉRENCE
Examen CE de type pour les véhicules de collecte	R. 233-54, alinéa 1	R. 4313-5
	R. 233-54, alinéa 2	R. 4313-6
	R. 233-55, alinéas 4 et 5	R. 4313-8
	R. 233-55, alinéa 6	R. 4313-9
	R. 233-55, alinéas 1 à 3	R. 4313-7
	R. 233-56	R. 4313-10
	R. 233-57	R. 4313-11
	R. 233-58	R. 4313-12
	R. 233-59, alinéa 3	R. 4313-14
	R. 233-59, alinéa 4	R. 4313-15
	R. 233-59, alinéas 1 et 2	R. 4313-13
	R. 233-60, alinéa 1	R. 4313-16
	R. 233-60, alinéa 2	R. 4313-17
	R. 233-60, alinéa 3	R. 4313-15
	R. 233-61	R. 4313-18
	R. 233-62	R. 4313-19
	R. 233-63	R. 4313-20
	R. 233-64	abrogé
	R. 233-65, I	R. 4313-21
	R. 233-65, II, alinéa 4	R. 4313-23
	R. 233-65, II, alinéa 5	R. 4313-24
	R. 233-65, II, alinéa 6	R. 4313-25
	R. 233-65, II, alinéa 7	R. 4313-26
	R. 233-65, II, alinéas 1 à 3	R. 4313-22
Matériels mobiles	R. 233-13-16, alinéa 1	R. 4323-50
	R. 233-13-16, alinéa 2	R. 4323-51
	R. 233-13-17, alinéa 1	R. 4323-52
	R. 233-13-17, alinéa 2	R. 4323-53
	R. 233-13-18	R. 4323-54
	R. 233-13-19, alinéa 1	R. 4323-55
	R. 233-13-19, alinéas 2 et 3	R. 4323-56
	R. 233-13-19, alinéas 4 à 8	R. 4323-57
	R. 233-34, alinéa 1	R. 4324-30
	R. 233-34, alinéa 2	R. 4324-31
	R. 233-34, alinéa 3	R. 4324-32
	R. 233-34, alinéa 4	R. 4324-33
	R. 233-34, alinéa 5	R. 4324-34
	R. 233-34, alinéa 6	R. 4324-35
	R. 233-35	R. 4324-36
	R. 233-35-1	R. 4324-37
	R. 233-35-2	R. 4324-38
	R. 233-36	R. 4324-39
	R. 233-37	R. 4324-40
	R. 233-37-1	R. 4324-41
	R. 233-38	R. 4324-42
	R. 233-39	R. 4324-43
	R. 233-40	R. 4324-44
	R. 233-41	R. 4324-45
Manutentions manuelles des charges	R. 231-66, alinéa 1	R. 4541-1
	R. 231-66, alinéa 2	R. 4541-2
	R. 231-67, alinéa 1	R. 4541-3
	R. 231-67, alinéa 2	R. 4541-4
	R. 231-68, alinéas 1 à 3	R. 4541-5
	R. 231-68, alinéa 4	R. 4541-6
	R. 231-69, alinéa 1	abrogé
	R. 231-69, alinéa 2	R. 4612-7
	R. 231-69, alinéa 3	R. 4541-11
	R. 231-70	R. 4541-7
	R. 231-71	R. 4541-8
	R. 231-72	R. 4541-9

Annexe 1 (suite)

3. Arrêtés des 5 mars 1993 et 4 juin 1993 soumettant certains équipements de travail à l'obligation de faire l'objet des vérifications générales périodiques prévues par l'article R. 233-1 du code du travail

4. Décret n° 98-1084 du 02/12/1998 relatif aux mesures d'organisation, aux conditions de mise en œuvre et aux prescriptions techniques auxquelles est subordonnée l'utilisation des équipements de travail et modifiant le code du travail (mise en conformité des machines mobiles et des appareils de levage)

5. Arrêté du 26 avril 1996 rendant obligatoire l'établissement du protocole de sécurité

6. Décret n° 2006-892 du 19 juillet 2006 relatif aux prescriptions de sécurité et de santé applicables en cas d'exposition des travailleurs aux risques dus au bruit et modifiant le code du travail

7. Décret n° 2001-1016 du 5/11/2001 portant création d'un document relatif à l'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, prévue par l'article L. 230-2 du code du travail et modifiant le code du travail (deuxième partie : décrets en Conseil d'État)

8. Arrêtés du 1^{er} mars 2004 relatif aux vérifications des appareils et accessoires de levage et **du 2 mars 2004** relatif au carnet de maintenance des appareils de levage

9. Arrêté du 18 mars 2002 relatif aux émissions sonores dans l'environnement des matériels destinés à être utilisés à l'extérieur des bâtiments

10. Directive 2003/10/CE du Parlement européen et du Conseil du 6 février 2003 concernant les prescriptions minimales de sécurité et de santé relatives à l'exposition des travailleurs aux risques dus aux agents physiques (bruit) (dix-septième directive particulière au sens de l'article 16, paragraphe 1, de la directive 89/391/CEE)

11. Directive 2006/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 17 mai 2006 relative aux machines et modifiant la directive 95/16/CE (refonte)

12. Directive 89/655/CEE du Conseil du 30 novembre 1989 concernant les prescriptions minimales de sécurité et de santé pour l'utilisation par les travailleurs au travail d'équipements de travail (deuxième directive particulière au sens de l'article 16 paragraphe 1 de la directive 89/391/CEE)

13. Normes

NF EN 1501-1, octobre 1998, Bennes à ordures ménagères et leurs lève-conteneurs associés – Exigences générales et exigences de sécurité – Partie 1 : bennes à chargement arrière

NF EN 1501-1/A1, octobre 2004, Bennes à ordures ménagères et leurs lève-conteneurs associés – Exigences générales et exigences de sécurité – Partie 1 : bennes à chargement arrière

NF EN 1501-2, octobre 2005, Bennes de collecte des déchets et leurs lève-conteneurs associés – Exigences générales et exigences de sécurité – Partie 2 : bennes à chargement latéral

NF EN 840-1 à NF EN 840-6, mai 2004 et NF H 96-116 sur les conteneurs roulants à déchets

NF H 96-112-1 à NF H 96-112-4, octobre 1999, concernant les lève-conteneurs pour la collecte des déchets

NF H 96-116, décembre 1998, Conteneurs roulants à déchets – code d'essai pour le mesurage du bruit aérien émis par les conteneurs roulants à déchets

NF EN 471, mai 2004, concernant les vêtements de signalisation haute visibilité

14. Projets de normes

PR NF EN 1501-1, décembre 2005, Bennes de collecte des déchets et leurs lève-conteneurs associés – Exigences générales et exigences de sécurité – Partie 1 : bennes à chargement arrière

PR NF EN 1501-3, mai 2004, Bennes à ordures ménagères et leurs lève-conteneurs associés – Exigences générales et exigences de sécurité – Partie 3 : bennes à chargement frontal

PR NF EN 1501-5, juillet 2006, Bennes de collecte des déchets et leurs lève-conteneurs associés – Exigences générales et exigences de sécurité – Partie 5 : lève-conteneurs pour bennes de collecte des déchets

PR NF EN 471/A1, avril 2006, vêtements de signalisation à haute visibilité pour usage professionnel – Méthodes d'essai et exigences

15. Divers

Brochure INRS ED 819, *Travailler en sécurité avec l'eau à haute pression. Conseils aux opérateurs*

Brochure INRS ED 950, *Conception des lieux et des situations de travail. Santé et sécurité : démarche, méthodes et connaissances techniques*

Brochure INRS ED 776, *Méthode d'analyse des manutentions manuelles*

Brochure INRS TJ 18, *Manutention manuelle*

Brochure INRS ED 975, *La circulation en entreprise*

Brochure INRS ED 828, *Principales vérifications périodiques*

Annexe 2 – Aide à la formation à la sécurité pour une équipe de collecte

Cette annexe constitue une base de réflexion permettant au prestataire de collecte d'établir une formation adaptée à l'activité de collecte.

Une équipe de collecte doit connaître les risques liés à son activité et pouvoir appliquer les mesures de prévention énoncées dans la présente recommandation. Pour exercer son activité en sécurité et ne pas créer de risques pour les autres, la formation délivrée à chaque membre de l'équipe de collecte doit notamment prendre en compte les points suivants.

Les équipements de protection individuelle

Connaître les différents équipements à porter selon les saisons et le type de collecte et selon les caractéristiques particulières et les risques de la collecte.

Les matériels

■ Connaître et savoir utiliser en sécurité l'ensemble des matériels de l'entreprise sur lesquels il sera appelé à travailler et, en particulier, le système de compaction, le lève-conteneur et les équipements spécifiques de levage : hayons élévateurs, grues auxiliaires...

■ Contrôler à chaque prise de poste ou à chaque fin de poste, seul ou avec un autre salarié et rapporter les anomalies à sa hiérarchie.

■ Connaître la manière recommandée de déplacer les conteneurs roulants.

La circulation et les déplacements

■ Connaître les risques engendrés par la circulation routière lors du travail sur la voie publique.

■ Connaître la conduite à tenir lors du vidage de la benne.

Pour l'équipier de collecte :

- Connaître la façon la plus sûre de monter et de descendre des marchepieds et de la cabine.
- Savoir quand il doit monter en cabine et quand il peut rester sur le marchepied.
- Savoir comment se positionner sur le marchepied.
- Savoir comment il doit se positionner par rapport au véhicule de collecte pendant son déplacement, notamment lors de manœuvres, de marches arrière de repositionnement.

Pour le conducteur :

- Respecter le code de la route.
- Connaître la façon la plus sûre de monter et de descendre de la cabine.

- Se préoccuper de la position du ou des équipiers de collecte :
 - sur le marchepied lors des collectes ;
 - lors des manœuvres et marche arrière de repositionnement.
- Savoir quand l'équipier de collecte doit monter en cabine et quand il peut rester sur le marchepied.
- Savoir maîtriser et adapter sa conduite aux conditions de collecte.
- Connaître les règles particulières de conduite d'un véhicule de collecte, le plan de tournées.

Les imprévus de collecte

■ Savoir, lors du contrôle du matériel à la prise de poste ou à la fin de poste, quels défauts de fonctionnement doivent être réparés sans délai.

■ Savoir comment réagir lors de la chute d'un objet ou d'un conteneur dans la trémie.

■ Savoir identifier un déchet dangereux ou suspect et savoir comment réagir en leur présence.

La transmission d'informations

Savoir quels événements concernant la collecte et le matériel doivent être communiqués à la hiérarchie.

L'hygiène et la santé

Connaître les règles à observer dans la profession.

Les consignes et les règlements

■ Connaître le règlement intérieur de l'entreprise et les consignes applicables lors de la collecte.

■ Connaître les consignes à appliquer en cas d'accidents corporels et/ou matériels.

■ Connaître la conduite à tenir en cas d'accident avec risque d'exposition au sang.

■ Connaître les règlements et consignes qui lui sont applicables sur les lieux de vidage.

■ Connaître les consignes particulières lors de la collecte avec un équipier de collecte débutant.

■ Connaître précisément les déchets et les conteneurs qui doivent être ramassés en fonction du contrat et ceux qui doivent être laissés sur place.

■ Connaître les consignes pour l'entretien et le nettoyage du véhicule de collecte.

Annexe 3 – Éléments à prendre en compte lors de la rédaction du protocole de sécurité relatif au lieu de vidage des véhicules de collecte

Un arrêté du 26 avril 1996 pris en application des articles R. 4511-1 à 4 du code du travail (ancien article R. 237-1 du code du travail) rend obligatoire l'établissement d'un protocole de sécurité, écrit, préalablement à l'opération, en lieu et place du plan de prévention, lorsqu'une entreprise utilisatrice accueille une entreprise extérieure effectuant le transport de marchandises, en vue d'opérations de chargement ou de déchargement, quels que soient le type de marchandises (y compris les déchets), le tonnage et la nature de l'intervention du transport.

Une démarche participative pour rédiger ce protocole entre le prestataire de collecte et l'entreprise d'accueil est recommandée.

Les éléments à prendre en compte lors de la rédaction du protocole de sécurité entre le lieu de vidage (usine d'incinération, centre de tri, quai de transfert...) et l'entreprise de collecte sont énumérés ci-dessous :

■ joindre les consignes générales de sécurité du site et notamment celles relatives aux conditions de circulation ;

Annexe 3 (suite)

■ joindre le plan de circulation du site, indiquant clairement :

- le poste de pesée,
- l'endroit de déchargement,
- les zones de stationnement pendant les temps d'attente,
- les zones où il y a risque d'embourbement,
- le local d'accueil comprenant des sanitaires, un point d'eau... ;

■ préciser:

- l'obligation pour les équipiers de collecte d'être déposés à l'entrée du site,
- la nécessité de veiller à la non-accumulation de déchets contre les butées et à leur maintien en bon état afin d'éviter les risques de chutes depuis le quai,
- l'organisation des secours en cas d'accident.

Annexe 4 – Emploi de personnel intérimaire

Les partenaires sociaux représentant l'ensemble des activités économiques ont élaboré un texte pratique traitant de l'accueil et de la santé au travail des intérimaires qui a été validé par la CAT/MP le 21 mars 2007.

Dans ce texte, les partenaires sociaux reconnaissent la spécificité de la relation de travail et des conditions de travail du salarié intérimaire, et réaffirment la nécessité d'appliquer au salarié intérimaire les mêmes règles de santé et de sécurité au travail qu'au salarié sous contrat de travail à durée indéterminée. Ils rappellent aux entreprises qu'il est nécessaire, compte tenu de la nature du contrat de travail intérimaire, de la spécificité et des conditions d'exécution différentes de chaque mission de veiller plus particulièrement à la santé et à la sécurité au travail des intérimaires et ce tout au long de celle-ci.

Concernant l'activité de la collecte des déchets, les salariés intérimaires bénéficient de la politique de sécurité mise en place pour les salariés permanents : procédure d'accueil et formation aux postes, analyse des situations concrètes de travail et définition des modes opératoires.

Lors de l'emploi d'équipiers de collecte intérimaires, il est souligné le fait qu'un dialogue de qualité entre les partenaires de la relation tripartite (ETT, entreprise de collecte et intérimaire) optimise la prévention des risques professionnels. Ce dialogue permet à l'entreprise utilisatrice et l'entreprise de travail temporaire de se coordonner pour formaliser en amont leur partenariat, appliquer et faire respecter les règles avant et pendant la mission des travailleurs intérimaires.

1. Dispositions applicables à l'entreprise de collecte

1.1. Avant la mission

Communication entreprise de collecte/ ETT

Le prestataire de collecte s'engage à communiquer à l'ETT toutes informations utiles pour qu'elle puisse prendre en compte les aspects prévention des risques professionnels avant toute délégation de personnel. Le prestataire de collecte veillera plus particulièrement à :

- fournir la fiche de poste et décrire les tâches concrètes à effectuer, les matériels de collecte à utiliser, les risques, les compétences, aptitudes et qualifications nécessaires ;
- préciser le lieu de la mission, sa durée ;
- faire mentionner dans le contrat de mise à disposition les EPI fournis par les deux parties ;
- s'assurer que l'intérimaire ait une tenue de travail complète pour toutes les saisons (tenue identique à celle des permanents) ;

■ ouvrir ses portes et permettre au chargé de recrutement de l'ETT de cerner les spécificités du poste de travail avec l'ensemble de ses exigences.

La personne chargée de contacter l'ETT au jour de la demande de personnel devra avoir à sa disposition l'ensemble des informations énoncées ci-dessus si ces informations n'ont pas été préalablement communiquées.

Dispositions préalables incombant à l'entreprise de collecte

Étant donné que l'activité de collecte des déchets nécessite une surveillance médicale renforcée au sens de la réglementation relative à la santé au travail, les obligations relatives à la médecine du travail sont à la charge du prestataire de collecte.

Le prestataire de collecte doit préparer en amont les conditions pratiques de l'accueil : choix et désignation de la personne compétente, modalités d'accueil, détermination en amont des informations qui devront être communiquées.

1.2. Pendant la mission

Dès le commencement de la mission et avant tout démarrage d'opération de collecte, le prestataire de collecte doit :

- délivrer aux salariés intérimaires une formation qui leur permette de bénéficier de la politique de sécurité mise en place pour les salariés permanents ;
- évaluer la compréhension des consignes décrites oralement ou par écrit.

Il insistera sur les points suivants :

- procéder à une présentation et une visite de l'entreprise : organisation, locaux sociaux, description des règles de circulation dans l'entreprise... ;
- présenter l'organisation de la sécurité tant au sein de l'entreprise qu'au poste de travail de collecte (CHSCT, modalités de secours et d'évacuation dans l'entreprise, conduite à tenir en cas d'accident durant la collecte : moyens d'alerte, numéros essentiels) ;
- présenter les membres de l'équipe de travail et le rôle respectif de chacun ;
- présenter à l'intérimaire son poste de travail et lui indiquer comment l'occuper dans de bonnes conditions de sécurité en lui commentant notamment :
 - le plan de tournées actualisé,
 - le carnet d'entretien du véhicule ainsi que le registre d'observations,
 - le protocole de sécurité mis en place à l'initiative de l'exploitant du lieu de vidage,

Annexe 4 (suite)

• la fiche de poste reprenant les règles de sécurité spécifiques, notamment :

- l'interdiction de la présence de toute personne sur les marchepieds lors des déplacements à une vitesse supérieure à 30 km/h, lors des marches arrière – seulement autorisées pour les manœuvres de repositionnement –, lors d'un haut-le-pied, lors du croisement ou d'un passage sur une route à grande circulation même de très courte durée,
- l'interdiction de récupérer des objets, notamment dans la trémie,
- l'interdiction de rendre inopérant les dispositifs de sécurité,
- les risques liés aux conditions climatiques,
- les risques liés au mauvais état de la chaussée et au ralentisseur ;

■ former l'intérimaire au poste de travail en lui indiquant les exigences et les contraintes, les conditions d'utilisation des matériels, les modes opératoires au poste de collecte ;

■ former l'intérimaire au type de déchets qu'il doit collecter et aux modes admis de présentation des déchets ;

■ former l'intérimaire à la procédure à suivre en cas de présence de déchets non conformes (non-conformité due à la nature du déchet ou au mode de présentation) ou de toute autre anomalie constatée (conteneur défectueux...) ;

■ s'assurer que l'intérimaire a bien compris les informations délivrées (instruction de travail et de sécurité) ;

■ vérifier qu'il a reçu les équipements de protection individuelle adaptés et s'assurer qu'il les porte ;

■ assurer un suivi du salarié intérimaire tout au long de sa mission.

1.3. Après la mission

L'entreprise de collecte s'engage à faire périodiquement avec l'ETT un point sur les bilans des missions.

2. Dispositions applicables à l'ETT

2.1. Avant la mission

Communication ETT/EU

L'ETT demande à l'EU tous les éléments nécessaires à la délégation pour intégrer les aspects de prévention des risques professionnels. Pour se faire, l'ETT met en place un dispositif qui prend notamment en compte les pratiques suivantes :

- aller à la rencontre de l'entreprise de collecte pour mieux connaître les situations de travail et leurs risques ;
- s'enquérir de la politique de sécurité du prestataire de collecte ;

■ obtenir la fiche de poste et les autres éléments utiles à la délégation de poste :

- la situation de travail proposée et ses caractéristiques particulières, les tâches concrètes à effectuer, les matériels de collecte à utiliser, les compétences, aptitudes et qualifications nécessaires, les risques,
- le lieu de la mission, sa durée,
- les conditions pratiques de l'accueil : choix et désignation de la personne compétente, modalités d'accueil, détermination en amont des informations qui devront être communiquées,
- les modalités de la formation au poste de travail ;

■ poser des questions pour aider l'EU à expliciter sa demande ;

■ définir dans le contrat de mise à disposition les EPI fournis par les deux parties de manière à s'assurer que l'intérimaire ait une tenue de travail complète pour toutes les saisons (tenue identique à celle des salariés permanents).

Communication ETT/salarié intérimaire

Lors du recrutement du salarié intérimaire, l'ETT doit prendre connaissance de l'expérience antérieure du salarié. Avant le démarrage de la mission, l'ETT doit :

■ s'assurer que l'intérimaire ait la connaissance des risques liés à l'activité et le sensibiliser sur l'importance du respect des consignes ;

■ transmettre aux intérimaires toutes les informations nécessaires à la mission (exemple : caractéristiques de la situation de travail, tâches concrètes à effectuer, plan d'accès, transports, horaires, personne à contacter...) ;

■ désigner un correspondant chargé du suivi de la mission qui doit notamment :

- organiser un suivi avec les intérimaires,
- transmettre ses coordonnées aux salariés intérimaires,
- inciter les intérimaires à signaler immédiatement tout problème ou toute anomalie constatée par rapport à la description initiale de la mission (exemple : changement de poste au cours de la mission, absence de formation au poste de travail...).

2.2. Pendant la mission

Le correspondant de l'ETT doit notamment :

- réaliser des points de suivi avec le salarié intérimaire ;
- traiter les anomalies remontées par le salarié intérimaire.

2.3. Après la mission

L'ETT organise de façon périodique des bilans de fin de mission afin d'évaluer la mission.



Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles
30, rue Olivier-Noyer 75680 Paris cedex 14 • Tél. 01 40 44 30 00 • Fax 01 40 44 30 99 • Internet : www.inrs.fr • e-mail : info@inrs.fr

RECOMMANDATION R 437

1^{re} édition • février 2009 • 5 000 ex. • ISBN 978-2-7389-1704-1 • impression groupe Corlet S.A.

MINIMAX[®] M4 Cuvelage béton 5m³

Préconisations Génie Civil

Avril 2019

SULO[®]

Sommaire

■	Préambule	3
■	Réalisation des fouilles	4
■	Dimensions de la fouille	5
■	Spécificités zone humide	6
■	Blindage des fouilles	7
■	Fouille : Pose en ligne	10
■	Fouille : pose en carré	11
■	Fond de forme	12
■	Positionnement et alignement	13
■	Positionnement de la grue	14
■	Mise en place du conteneur	15
■	Montage de la borne	16
■	Remblais des fouilles	17
■	Réfection et garnissage des sols	18
■	Sécurité	19



La fourniture et la pose de conteneurs enterrés s'intègre pleinement dans un marché de type voirie avec pour particularité la réalisation d'**une fosse d'une profondeur supérieure à 3 m.**

Notre prestation se déroule selon les 3 étapes suivantes :

- 1/ **Livraison et déchargement de conteneurs à déchets**
- 2/ **Dépose et alignement de ces conteneurs dans des fouilles réalisées par un prestataire de génie civil**
- 3/ **Fixation et raccordement des bornes d'introduction des conteneurs**

Le mode opératoire de pose qui va suivre forme une base à destination de nos clients et à pour objectif de les aider dans la bonne compréhension des opérations de génie civil indispensable à la qualité de la finition de l'emplacement des conteneurs ainsi qu'à la sécurité des différents intervenants sur le chantier. Ce document n'est pas exhaustif et n'a pas vocation à se substituer à la réflexion que doivent mener les clients et prestataires de génie civil, seuls compétents en matière de travaux de génie civil. L'évolution des textes et de la jurisprudence requièrent le plus grande vigilance. Plastic Omnium décline toute responsabilité concernant les informations et recommandations fournies et l'usage qui en sera fait par les clients et prestataires de génie civil.

En tout premier lieu, l'ensemble des chantiers de pose de conteneurs enterrés relève de la réglementation sur la coordination SPS (sécurité protection de la santé) dans la mesure où le chantier est clos et indépendant, fait appel à au moins 2 entreprises différentes (sous traitant compris). Dans la mesure où nos chantiers :

- ne dépassent pas 20 travailleurs sur 30 jours ou volume de travaux de 500 hommes/jour
- exposent les travailleurs
 - à des risques de chute de hauteur de plus de 3 mètres, au sens de l'article 5 du décret du 8 janvier 1965
 - à un risque d'ensevelissement ou d'enlèvement

=> il s'agit de **chantier de 3ème catégorie comportant des risques particuliers.**

Un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) compétent au moins de **niveau 3** doit dès lors être désigné par le maître d'ouvrage dès le stade de la conception puis de la réalisation.

Réalisation des fouilles

Cette opération fait partie intégrante du lot génie civil. Elle est réalisée par une entreprise de travaux publics agréée par la collectivité dans le respect des règles de sécurité en vigueur dans la profession.

La présence de réseaux enterrés à l'emplacement de la cuve béton est à contrôler. Le cas échéant une déviation est à prévoir.

De la nature des sols, la présence ou non d'une nappe phréatique dépendront la complexité et le coût des travaux à réaliser. Des opérations d'épuisement-rabattement de la nappe peuvent être envisagées .

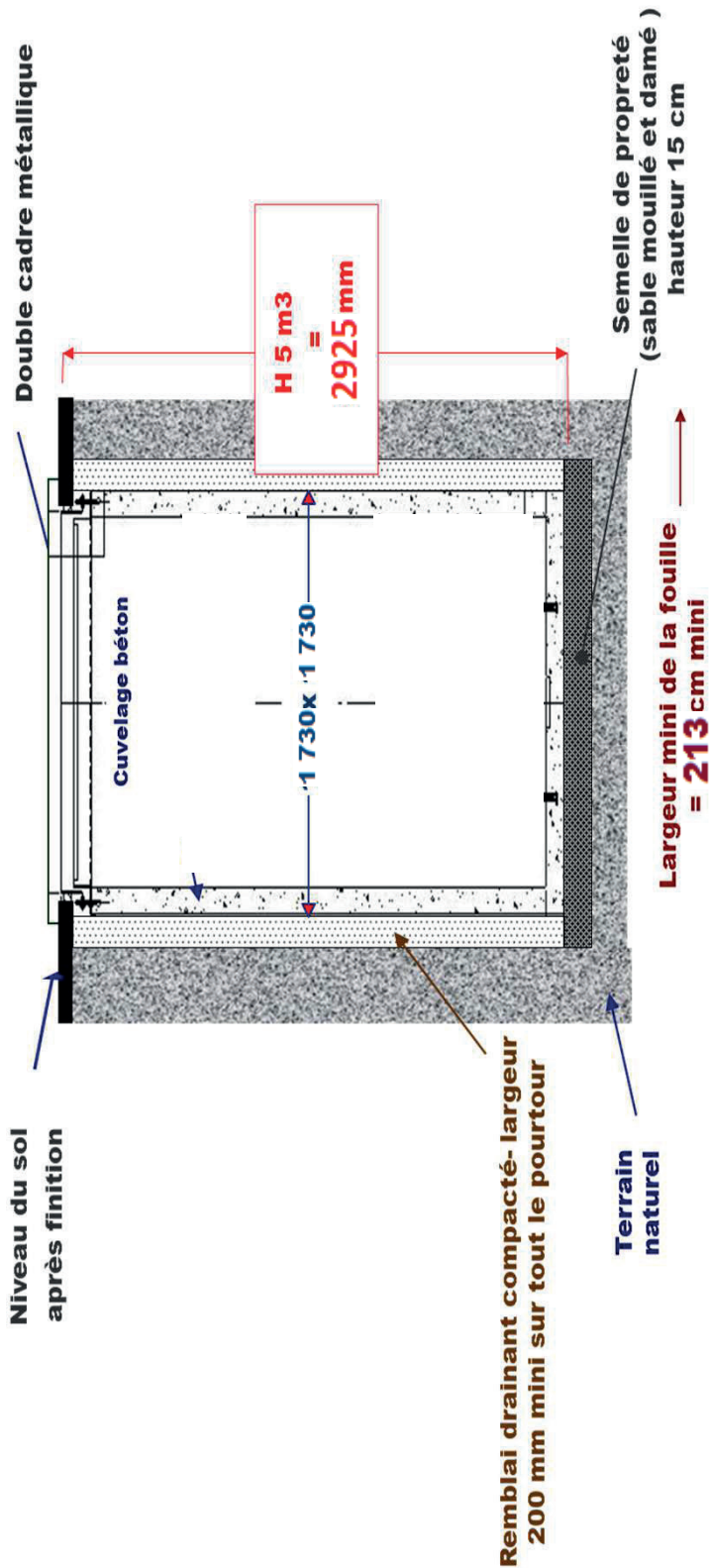
Selon la catégorie des terrains, les moyens mécaniques de terrassement doivent être appropriés.

Afin de recevoir le cuvelage béton, une semelle de propreté de 15 cm est réalisée dans le fond de la fouille. Elle est réalisée avec du sable propre mouillé et vibré.

La cote de profondeur indiquée en rouge sur le schéma d'installation page 5 doit être respectée. La référence prise en compte est **le point haut du sol périphérique après finition**.

Lors de la réalisation d'un point de tri recevant plusieurs colonnes enterrées, il est recommandé de laisser un espace de 20 cm entre chaque cuvelage béton.

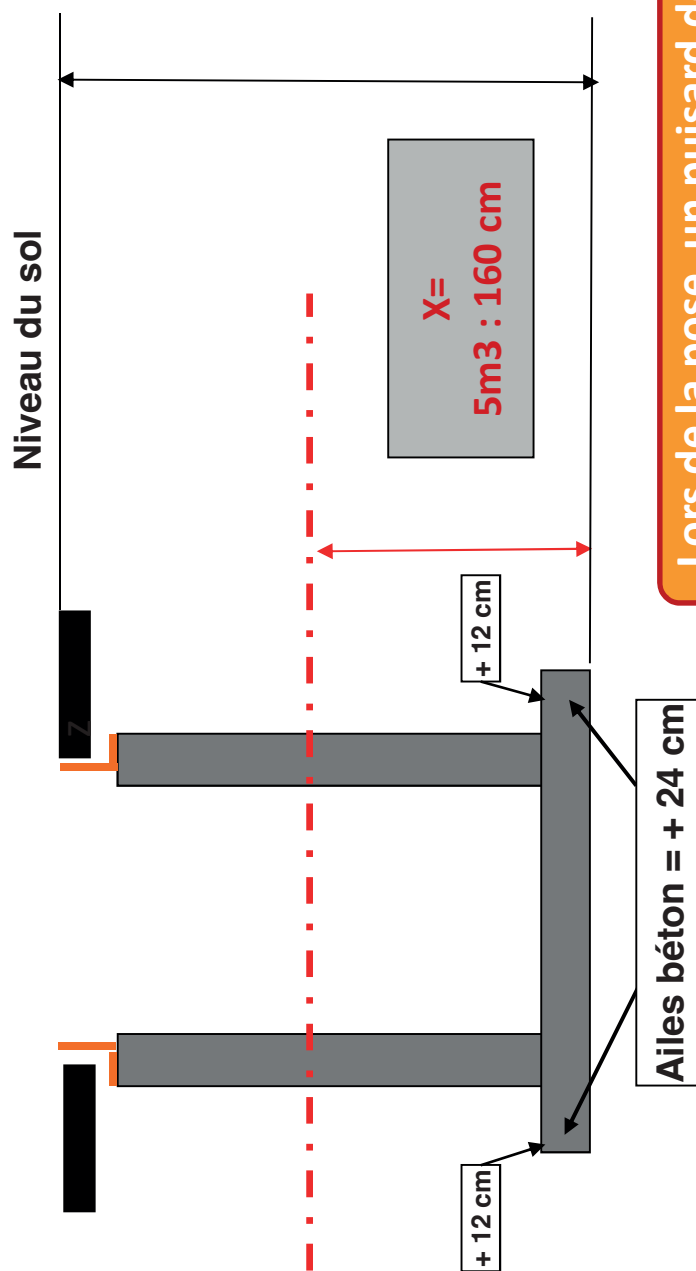
Dimension de la fouille pour plate-forme piétonnière débordante



Le conteneur se trouvera 1 cm au-dessus du niveau 0, permettant ainsi une finition en léger dénivelé, facilitant l'écoulement des eaux.

Spécificités en zone humide

Dans le cas d'une **nappe phréatique proche de la surface du sol**, lorsque la hauteur d'eau par rapport au niveau de la semelle de propreté est supérieure à la cote X, il est recommandé d'utiliser un **cuvelage avec des ailes béton**.



Lors de la pose, un puisard devra être installé afin de drainer le fond de fouille

Blindage des fouilles

Compte tenu de la profondeur du terrassement et au regard de la législation, il est impératif d'assurer le blindage de la fouille.
Aucune pose ne pourra se faire sans blindage de type lourd



Blindage des fouilles

Rappel de la réglementation concernant les travaux de terrassement à ciel ouvert Article R4534-24

Version en vigueur au 19 juillet 2010, depuis le 1 mai 2008.

« Les fouilles en tranchée de plus de 1,30 mètre de profondeur et d'une largeur égale ou inférieure aux deux tiers de la profondeur sont, lorsque leurs parois sont verticales ou sensiblement verticales, blindées, étrépillonnées ou étayées.

Les parois des autres fouilles en tranchée, ainsi que celles des fouilles en excavation ou en butte sont aménagées, eu égard à la nature et à l'état des terres, de façon à prévenir les éboulements. A défaut, des blindages, des étrépillons ou des étais appropriés à la nature et à l'état des terres sont mis en place. Ces mesures de protection ne sont pas réduites ou supprimées lorsque les terrains sont gelés.

Ces mesures de protection sont prises avant toute descente d'un travailleur ou d'un employeur dans la fouille pour un travail autre que celui de la mise en place des dispositifs de sécurité. Lorsque nul n'a à descendre dans la fouille, les zones situées à proximité du bord et qui présenteraient un danger pour les travailleurs sont nettement délimitées et visiblement signalées. »

Les collaborateurs n'ont pas nécessité de descendre dans la fosse et en ont l'interdiction n'étant pas équipés des EPI nécessaires.

9

Blindage des fouilles

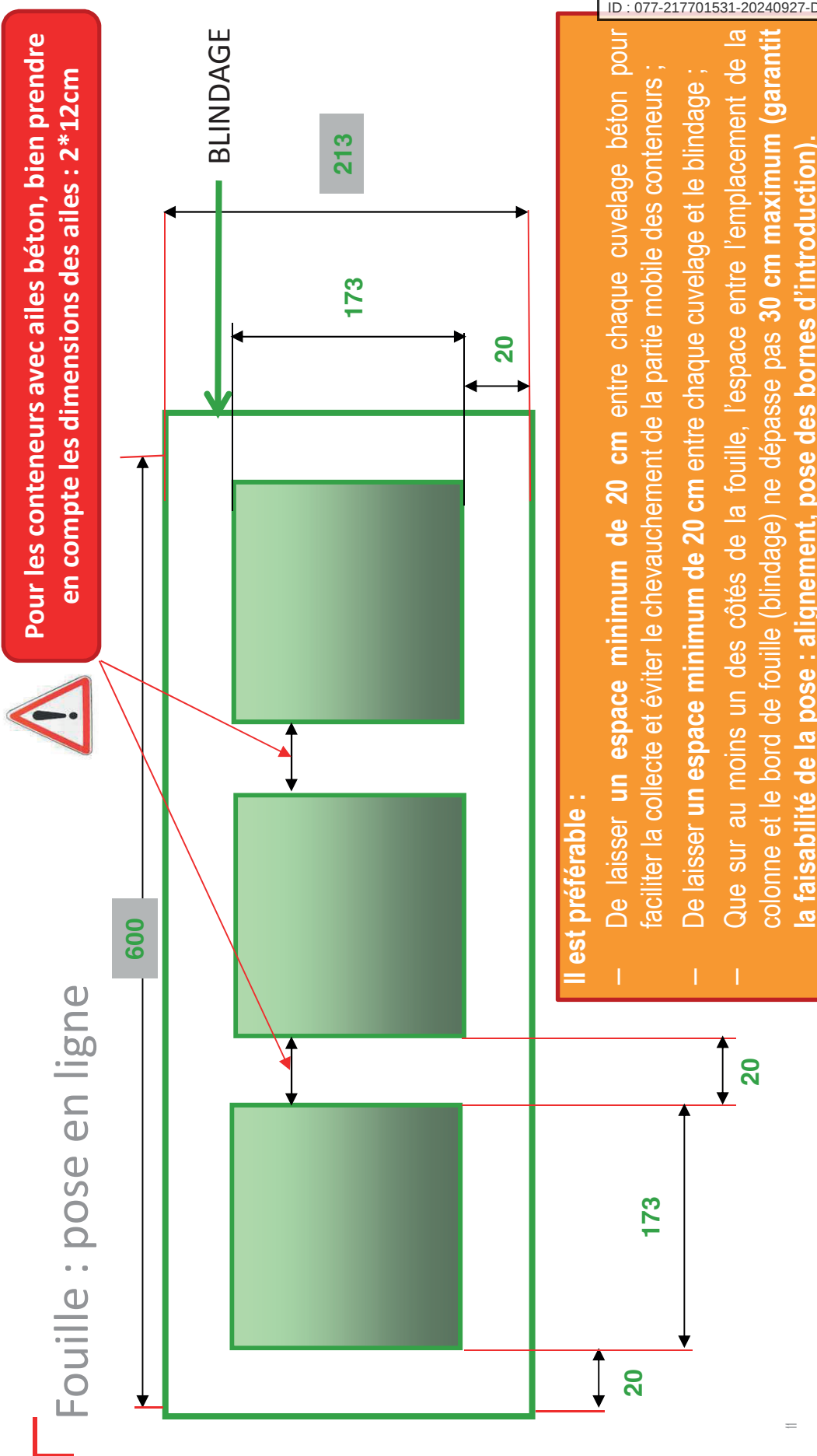
Le blindage est indispensable pour garantir la stabilité du terrain :

- pour le travail de terrassement des équipes de TP afin d'éviter tout risque d'ensevelissement
- pour le travail de nos collaborateurs en bord de fosse afin d'éviter tout risque de chute **(la hauteur du blindage ne devra dépasser de plus 50 cm le niveau du sol)**
- Pour éviter tout risque d'affaissement du sol au moment du grutage avec risque de basculement de charge (grue 30 à 50 T/m ou plateau grue de 60 à 100 T/m). A cet effet, **le blindage doit être de type lourd puisqu'il doit supporter le poids de la grue en pleine charge, soit 25 tonnes.**

Si, de part la nature du sol, le blindage des fouilles ne s'avère pas nécessaire, le prestataire de Travaux Publics devra garantir la sécurité de la pose par l'envoi de son engagement auquel sera joint **son calcul de résistance du sol** (se renseigner auprès des services compétents, géotechniciens).

ATTENTION

La mise en sécurité de la fouille ne doit en aucun cas gêner la pose des conteneurs et ne doit être retirée qu'après la mise en place complète de l'ensemble des conteneurs.



Dimensions d'une fouille (en cm) pour recevoir 3 ou 4 MINIMAX
disposés en carré.

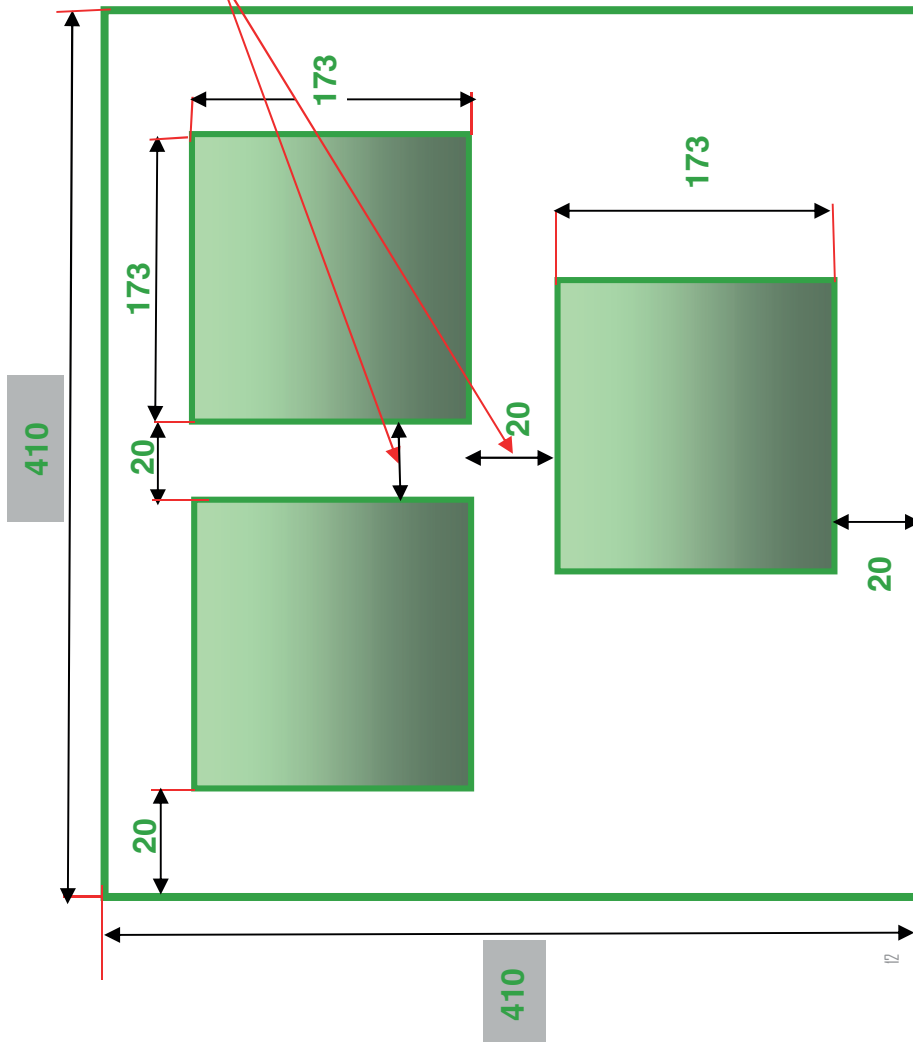
Fouille : pose en carré



Pour les conteneurs avec ailes béton, bien prendre en compte les dimensions des ailes : 2*12cm

Il est préférable :

- De laisser un espace minimum de 20 cm entre chaque cuvelage béton pour faciliter la collecte et éviter le chevauchement de la partie mobile des conteneurs ;
- De laisser un espace minimum de 20 cm entre chaque cuvelage et le blindage ;
- Que sur au moins un des côtés de la fouille, l'espace entre l'emplacement de la colonne et le bord de fouille (blindage) ne dépasse pas 30 cm maximum (garantit la faisabilité de la pose : alignement, pose des bornes d'introduction).



Fouille : Fond de forme

Pour le fond de forme, il faut prévoir une semelle de propriété **homogène et uniforme** impérativement **de niveau** de part la hauteur des éléments.

Afin de supporter le poids des conteneurs, la résistance du sol doit être de **0,27 bar minimum**.

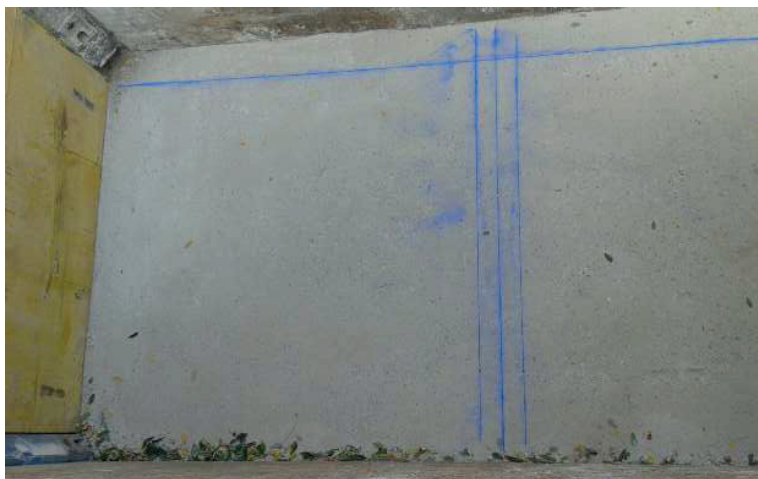
**Poids total du conteneur 5 m3 :
6T**

Un positionnement en escalier est possible pour rattraper une pente par exemple.



Positionnement et alignement

Nos techniciens ne disposant pas de plan général des travaux, il est impératif que l'emplacement exact des colonnes soit matérialisé par des **cordeaux et tracés au sol**.



Positionnement de la grue

Les conteneurs sont livrés par des camions de long de long



Dans les rues étroites, nous utilisons un camion bras de grue



Nous avons besoin de 16m de hauteur pour la manipulation des cuves béton.



Il est impératif que le grutier puisse positionner ses patins en toute sécurité



La fouille doit être accessible et libérée de tout matériel de chantier permettant à la fois le positionnement du camion de livraison et de la grue de déchargement.

Mise en place du conteneur



Minimax est livré totalement monté, à l'exception de la borne d'introduction



4 prises extérieures situées à 60 cm du dessus du conteneur servent à la fixation des élingues sur le béton



Compte tenu du poids important, (6 T pour un ensemble de 5 m³) la manutention est réalisée au moyen d'une grue auto-portée 35 T.

Montage de la borne

Après s'être assuré du bon positionnement du conteneur et de sa mise à niveau, le montage de la borne d'introduction est assuré par nos techniciens.

Pour cette opération, nos agents interviennent sur la plateforme du conteneur. Si une non-conformité des dimensions de la fouille entraînent des difficultés d'accès, un risque de chute, le montage de la borne ne pourra être assuré.

La borne , élément structurel, est fixée à l'aide de 4 vis (douille 19 mm).

Dans le cas d'un système de préhension Kinshofer, les chaînes commandant l'ouverture sont fixées au mât de levage et leur longueur réglée.

17





Remblais des fouilles

- o En gravillons granulométrie 2/4 dans le cas où les conteneurs ne sont **pas posés côte à côte** (la plupart des cas à 20 cm).
- o En cailloux granulométrie 20/40 ou 35/70 dans le cas où les conteneurs sont **posés côte à côte (accolés)**.

Sécurité

Coordination Sécurité Protection de la Santé (SPS)

L'ensemble des chantiers de pose de conteneurs enterrés relève de la réglementation sur la coordination SPS (sécurité protection de la santé) dans la mesure où le chantier :
est clos et indépendant,
fait appel à au moins 2 entreprises différentes (sous traitant compris).

Dans la mesure où nos chantiers :

- ne dépassent pas 20 travailleurs sur 30 jours ou volume de travaux de 500 hommes/jour exposent les travailleurs à
- des risques de chute de hauteur de plus de 3 mètres, au sens de l'article 5 du décret du 8 janvier 1965
- à un risque d'ensevelissement ou d'enlèvement

=> Il s'agit de chantier de 3ème catégorie comportant des risques particuliers.

Le maître d'ouvrage désigne un coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) compétent au moins de niveau 3 dès le stade de la conception puis de la réalisation.

19

Sécurité

Conformité des fouilles au présent mode opératoire

Les fouilles seront réalisées par l'entreprise du maître d'ouvrage aux côtes indiquées. Le fond de fouille sera livré plan et damé, sans quoi nos agents ne pourront assurer l'alignement des conteneurs.

Si les fouilles ne sont pas finalisées, si les dimensions de la fouille ne sont pas conformes aux préconisations de ce document, si les conditions de sécurité ne sont pas réunies, il appartiendra à notre client de faire exécuter les modifications nécessaires.

Une zone de déchargement et de stockage temporaire devra être apportée par le client et les frais afférents à cette rupture de charge seront refacturés.

Les retards liés à la remise en conformité de la fouille ne pourront être imputables à notre société.

20

Sécurité

Chantier clos et indépendant

En dehors de la période de pose des conteneurs par notre société, l'entreprise de génie civil devra assurer le clos et l'indépendance de la fouille.



21

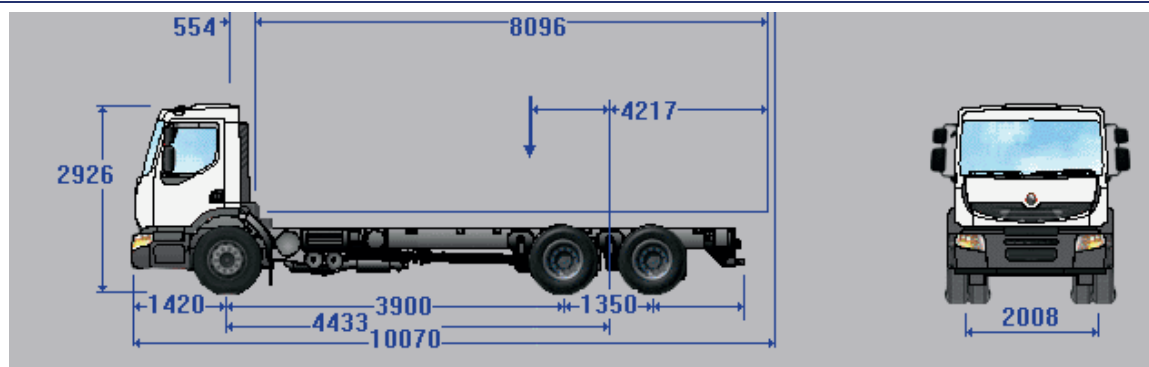


Fiche technique personnalisée

PREMIUM 320.26 6X2*4 BOM AR DIRECT.

PTAC 26

PTRA 0



Régime moteur à 90 km/h : 1965 tr/mn

Poids et dimensions

PTAC kg.....	26000
Longueur carrossable Maxi (W) mm	8096
Charge totale kg	18778
Poids châssis cabine kg	7222
Répartition AV kg	4210
Répartition AR kg	3012
charge maxi essieu AV kg.....	8000
charge maxi essieu AR kg.....	19000
charge maxi essieu AR1 kg.....	11500
charge maxi essieu AR2 kg.....	7500
Porte à faux arrière Maxi (X) mm	4217
C.Gravité de la charge Maxi (Y) mm.....	0
Longueur véhicule Maxi (Z) mm.....	10070
Entrée cabine (B) mm	554
Empattement (F) mm	3900
Empattement technique (F') mm	4433
Porte à faux AR châssis cab (N) mm	640
Long totale châssis cab (A) mm.....	7310
Haut du châssis à vide (H2) avec pneum. série mm.....	1005
Haut du châssis en charge avec pneum. série (H2) mm.....	981
Haut. pavillon/sol à vide (O) mm.....	2926
Porte à faux avant (H) mm	1420
Entraxe essieux AR mm	1350
Largeur cabine aux ailes mm	2500
Voie avant (V1) mm.....	2008
Voie arrière mm	1836
Largeur aux roues arrière mm	2504
Garde au sol avant mm.....	227
Garde au sol arrière mm	320
Largeur du cadre à l'avant mm	1080
Largeur du cadre à l'arrière mm	850
Rayon de braquage hors tout mm.....	8040

Ce tableau tient compte du poids des options RENAULT TRUCKS sélectionnées (sauf pour Master), les cotes de carrossabilité restent celles du véhicule de base.



FICHE TECHNIQUE PREMIUM 320.26 6X2*4 BOM AR DIRECT.

MOTEURDXi7

Puissance maximum : 235 kW (320 ch) à 2300 tr/mn.

Couple maximum : 1200 Nm de 1200 à 1700 tr/mn.

Puissances fiscales : 19 cv.

Diesel 6 cylindres en ligne - 4 soupapes par cylindre - Distribution arrière.
 Injection directe haute pression COMMON RAIL 1700 bars.
 Alésage 108 mm - course 130 mm - Cylindrée 7,2 litres.

Suralimenté par turbo compresseur sur échappement avec refroidissement de l'air d'admission par radiateur air-air.
 Sens de rotation (vue côté BV) : anti-horaire.
 Capacité en huile : 25,9 l filtration comprise.
 Niveau de dépollution CEE EURO 4 (2001 / 72b1).
 Système de post traitement SCR à injection d'AdBlue piloté électroniquement.
 Liquide de refroidissement : antigel - 25 degrés Celsius.

Niveau sonore du véhicule à 80 dB(A).
 Écrêtage du couple moteur de 40% lorsque les émissions du véhicule sont au dessus du seuil fixé par la norme. (réglementation CEE)

EQUIPEMENT MOTEUR

Régulateur électronique de régime ralenti.
 Démarrage à froid -15 degrés Celsius.
 Ralentisseur sur échappement.
 Prise de mouvement arrière moteur :
 Sortie arbre creux cannelé. Entraînement continu.
 - Sur DXi11
 Sens de rotation moteur.
 Couple maxi : 800 Nm
 Ratio : 1,08
 Position 13h.
 - Sur DXi7
 Sens de rotation inverse moteur.
 Couple maxi : 600 Nm de 800 à 1200 tr/min
 Rapport : 1 / 1
 Position 12h

EMBRAYAGE

Sans embrayage.

BOITE DE VITESSES

Boîte de vitesses automatique Allison 3200V, 6 vitesses avec convertisseur de couple.
 Rapports 3,49 - 0,65.
 Commandée par boîtier à touches.
 2 modes de configuration : "éco" et "dynamique".

RALENTISSEUR

Ralentisseur sur échappement (130 kW) commandé par électrovanne régulée en permanence (entre 2 et 7,5 bars).

Ralentisseur hydraulique Allison :

Puissance de 295 kW.

Commande, au volant, à la pédale de frein, aux relâchés de l'accélérateur.

PRISE DE MOUVEMENT

Sans prise de mouvement sur boîte de vitesses.

PONT ARRIERE

P 1395

A double réduction par couple conique et réducteurs dans les moyeux (2,26).
 Couple 14 x 41 (rapport 2,93).

DIRECTION

Boîtier à assistance hydraulique incorporée à démultiplication variable.

ESSIEU

ESSIEU AVANT :

Essieu E81B déport 160 mm.
Capacité charge avant : 8,000 t.

ESSIEU ARRIERE :

Charge essieu arrière 7,5 t.
 3eme essieu arrière fixe monte simple directionnel, non relevable.
 Position de l'essieu arrière : derrière le pont moteur.
 Commande de délestage temporisée placée au poste de conduite.

Charge essieu avant : 8 t - Pont arrière : 11,5 t - Essieu arrière : 7,5 t.

PNEUS ET ROUES

M. 315/80 R 22,5 XZE2+ / XDE2+.

Roues acier.

Enjoliveurs de roues avant.

Roue de secours en fixation provisoire avec cric.

FREINAGE

Frein de service :

Système de freinage électropneumatique, à deux circuits indépendants, géré par électronique EBS 5 (Electronic Braking System).
 Freinage tous disques.
 Gestion électronique de la production d'air par APM (Air Product Management) :
 Cartouche de dessiccateur optimisée par maintenance préventive.
 Compresseur d'air bicylindre (720 cm3) avec économiseur d'énergie.
 Sans dispositif de freinage de remorque.

EBS :

- Système d'anti-blocage des roues (ABS).
- Drag torque contrôle (Contrôle du couple lors d'une phase de rétrogradage).
- Gestion de l'engagement du différentiel à vitesse <10 km/h.
- Essai de traction d'attelage.
- Assistance au freinage d'urgence.
- Alerte performance de freinage.
- Harmonisation du freinage du tracteur et de la remorque.
- Couplage des ralentisseurs et des freins de services.
- Anti-patinage des roues (ASR).
- Assistance au démarrage en côte (Hill Start Aid).
- Équilibrage usure plaquettes.

Frein de stationnement :

A commande pneumatique, immobilisation assurée par cylindres à ressort.

Alerte d'oubli de frein de parking.

Frein de secours :

Assuré par l'indépendance des circuits du dispositif principal.

Réglage :

Rattrapage automatique du jeu des plaquettes.

CABINE

EXTERIEUR :

Tôlerie cabine électro-zinguée, traitée par cathaphorese.

Couleur cabine : Couleur blanc glacier.

Cabine courte (1,6 m).

Calandre équipée d'une grille alvéolaire.

Déflecteurs anti-salissures.

Bouclier ton gris.

Suspension cabine mécanique sur 4 points.

Basculement cabine par vérin hydraulique.

2 rétroviseurs chauffants télécommandés.

Rétroviseur grand-angle.

Rétroviseur d'accostage.

Antévisneur.

Aérateur de pavillon.

Pare-brise feuilleté teinté et vitres teintées.
 Conduite d'aspiration d'air niveau pavillon côté droit.

Anti-projection CEE.

Accès au poste de conduite par 2 marches en escalier.

Eclairage emmarchement.

Lunette arrière.

Porte vision côté passager.

Prédisposition pour le montage de la viscope.

2 gyrophares oranges.

INTERIEUR :

Pavillon normal équipé de desserte de rangement :

- 2 modules ISO.

- 2 coffres de rangements (50 l).

- Coffres de rangements fermés par filets.

Isolation phonique de la cabine.

Siège conducteur suspendu pneumatique avec ceinture de sécurité et têtière incorporée.

Témoin de ceinture de sécurité.

Siège passager réglable avec ceinture de sécurité

Appuie-tête.

3eme siège central.

Vide-poches dans les portières.

Garniture de porte Soft.

Prise de la soufflette sur console de commande de vitesses.

2 lève-vitres électriques.

Radio CD : Tuner FM / AM, Lecteur CD. 2 HP de 130mm,

Commande au volant.

Extincteur 2 Kg sur le passage de roue, accessible de l'intérieur et de l'extérieur cabine.

Livre de bord en Français.

TABLEAU DE BORD :

Afficheur numérique avec :

- compteur de vitesse, affichage des informations de l'autoradio, des heures, de la température extérieure.
- affichage des informations de conduite.
- messages d'alertes chauffeur et affichage des différents menus.

Lecture analogique :

- compte-tours central avec zone d'utilisation économique, jauges de carburant, de pression d'air, de température eau moteur.
- double marquages clignotants (tracteur et remorque).
- voyants de fonction et d'alerte.
- vitre antireflet.
- commande menu afficheur par le satellite radio positionné au volant.
- Réglage de l'intensité lumineuse de l'afficheur.
- Prédisposition prise 24 volts en desserte.
- Temporisation de l'éclairage cabine.
- Télécommande des portes.
- Desynchronisation de la fermeture des portes.

Allume-cigare.

Commande de purge du circuit de gazoil (décanteur).

Prise OBD en cabine pour extraction de données et diagnostic du véhicule (Optifuel - infomax).

EQUIPEMENTS AU VOLANT:

Volant 4 branches réglable en hauteur et en profondeur.

Commande OPTIDRIVER+ (si équipé).

Commande du ralentisseur ou du frein moteur (si équipé).

Commande des 2 essuie-vitres à gicleurs incorporés, 2 vitesses et balayage intermittent.

Commande éclairage des phares.

EQUIPEMENT ELECTRONIQUE

MOTEUR:



- toutes les fonctions du moteur et son environnement sont gérées par électronique (vitesse du ventilateur, frein moteur, préchauffe...).
- OPTIDRIVER+ (si équipé):
- Gestion complète de la chaîne cinématique basée sur la boîte de vitesses robotisée, l'embrayage automatisé ainsi que le pilotage électronique du moteur et de l'Optibrake.
- EBS:
- freinage géré par électronique (voir détail au chapitre "freinage" ci-dessus).
- APM (gestion de la production de l'air):
- contrôle et gestion de la pression d'air
- gestion du compresseur d'air selon les besoins du véhicule.
- surveillance de l'usure de la cartouche du dessiccateur
- SUSPENSION ELECTRONIQUE (si équipé):
- contrôle et gestion électronique de la suspension pneumatique
- ferry level : Nécessité pour certaines applications (feroutage, transport en ferry...) de descendre le châssis sur les butées de suspension
- agenouillement du véhicule (si équipé du boîtier ECS carrossier)
- hauteur de roulage dépendant de la vitesse (si équipé du boîtier carrossier)
- traction optimale, répartition de la charge entre pont et essieu favorisant la motricité (si équipé du troisième essieu)
- relevage automatique du troisième essieu (si équipé)
- PRISE DE MOUVEMENT (si équipé):
- gestion de la prise de mouvement par régulation du régime moteur.
- ÉCLAIRAGE ET SIGNALISATION:
- éclairage intérieur et extérieur géré par électronique (extinction progressive, détection des défauts).
- activation des feux de détresse lors d'un freinage d'urgence.
- ALARME (si équipé):
- protection volumétrique et périmétrique de la cabine

- diagnostic rapide de l'alarme indiquant le type d'alerte déclenché.
- interrupteur en cabine permettant l'activation volontaire de l'alarme.

EQUIPEMENT ELECTRIQUE

Capacité batterie 185 Ah.

Alternateur 100 A.

Tension 24 volts assurée par 2 batteries.

Interrupteur général extérieur.

Boîtier à fusibles à fort ampérage dans le coffre à batteries.

Phares à lampes halogènes

Éclairage CEE.

Dispositif de réglage des projecteurs.

CHASSIS

Largeur châssis : 1080 mm à l'avant, 850 mm à l'arrière.

Section des longerons : hauteur 300 mm.

Épaisseur :

Empattement inférieur à 5000 -> 7mm

Empattement supérieur à 5000 et porte voitures -> 8 mm

Renforcement en L de 5 mm.

Rétreint sous cabine.

Porte-à-faux pour, Benne à Ordures Ménagères - usage finisher, prépercé pour le carrossier.

Chape de remorquage avant amovible.

Dispositif anti-encastrement avant (DPEA).

Traverse arrière de fermeture châssis.

Sans dispositif anti-encastrement arrière.

Filtration de l'air d'admission par filtre sec.

Ailes en position standard.

Protection cadre châssis par peinture époxy de couleur grise.

SUSPENSION

A l'avant :

Ressorts avant à lames paraboliques (8 tonnes)

. Amortisseur télescopique fixé en avant de l'axe (facilité de réparation)

Barre stabilisatrice.

A l'arrière :

Suspension arrière pneumatique.

Débattement des suspensions : 250 mm.

Télécommande de suspension 2 canaux.

Barre stabilisatrice arrière.

Capacité suspension arrière 13 t.

Amortisseurs télescopiques.

RESERVOIR A COMBUSTIBLE

Réservoir principal plastique.

Réservoir principal capacité : 215 litres. (soit 173 kg de gazole).

Bouchon antivol.

Sans réchauffeur de gazole.

AdBlue:

Réservoir AdBlue 70 litres plastique, soit 70kg d'AdBlue.

Bouchon antivol.

EQUIPEMENT STANDARD

Limiteur électronique de vitesse (90 km/h).

Échappement vertical.

Système post-traitement SCR.

Lot de bord

. Cric hydraulique - Trousse d'outillage.

Triangle de pré signalisation.

Bruiteur de marche arrière.

CARROSSERIE

Corbeaux de fixation avant et arrière.

Utilisation BOM.

Prédisposition sécurité marche pied arrière.

Prédisposition moniteur.

Passe cloison cabine pour carrossier.

Prédisposition pour les feux latéraux.

Boîtier électronique interface carrossier BBM (fonctions expertes carrossiers via bus CAN).

OPTIONS SPECIALES

PREPARATION A LA ROUTE

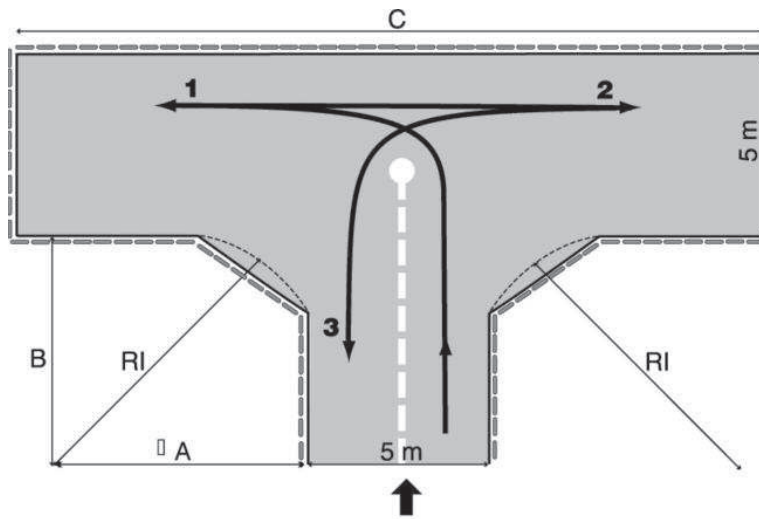
CARTE GRISE

EXTENSION DE GARANTIE 3 ANS

PASSAGE AUX MINES

Nota: Le constructeur se réserve le droit de modifier les caractéristiques ci-dessus sans préavis. Les adaptations ne pourront être effectuées qu'à partir de nos plans.Document non contractuel

COTES MINIMALES des AIRES de MANOEUVRE, des VOIES en IMPASSE :



A : 7,20 m

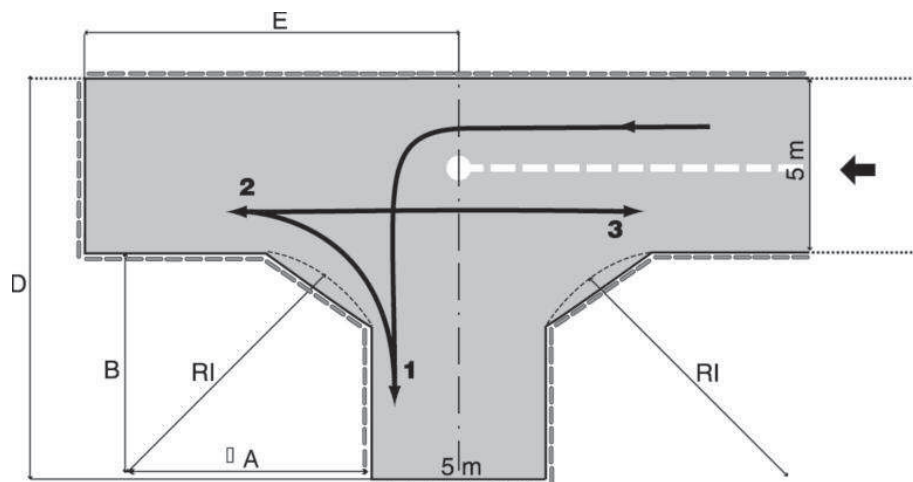
B : 6,40 m

C : 17 m

RI : 8 m

A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres

Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule $S = 15 / R$



A : 7,20 m

B : 6,40 m

D : 11,75 m

E : 8,50 m

RI : 8 m

A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres

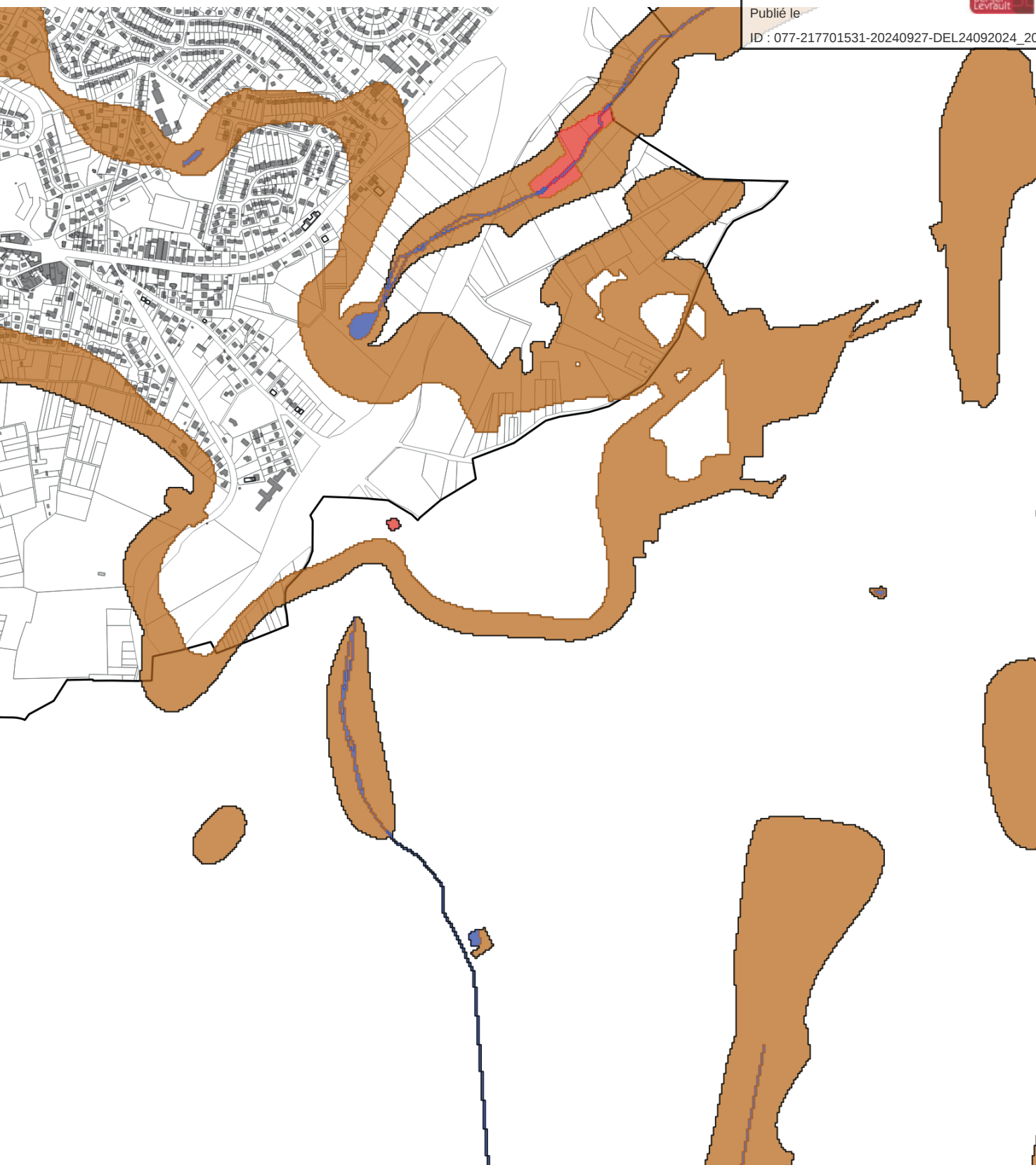
Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule $S = 15 / R$

5 - ENVELOPPES D'ALERTE DES







**LEGENDE**

Enveloppe d'alerte des zones humides

Source : DRIEAT Ile-de-France - 17/02/2022



Classe A : Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.



Classe B : Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser



Classe C : Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides



Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.