Déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Règlement modifié

PLU approuvé le 25 septembre 2017

Version modifié dans le cadre de la mise en compatibilité n°1 du PLU de Gonesse approuvé en date du 31/10/2025

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES 4

CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT 5
CONTENU DU REGLEMENT DU PLU 5
PORTEE D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 7
RISQUES NATURELS 9
INSTALLATIONS CLASSEES (ICPE) 10
ADAPTATIONS MINEURES 10
RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION 10
APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS 11
APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT) 11
REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT 11
ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT 14
LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT 15

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES..... ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

ZONE UA 26
ZONE UC..... 43
ZONE UF 59
ZONE UG 70
ZONE UI..... 87
ZONE UP..... 4
ZONE UZ..... 114

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES A URBANISER 120

ZONE 1AU 121
ZONE 1AUI..... 136

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES 146

ZONE A..... 147
ZONE N 154

ANNEXES AU REGLEMENT..... 161

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES 162
RISQUE REMONTEE DE NAPPES 165
ALEA-RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 166
PLANTES DECONSEILLEES 167
CAHIER DE RECOMMANDATIONS ACOUSTIQUES..... **ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.**

Dispositions générales

CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Gonesse, y compris sur les secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Concerté.
Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, précisées par des secteurs le cas échéant.
Le découpage figure sur le document graphique du règlement (plan de zonage) dans le dossier du PLU.

LES ZONES URBAINES

UA	*Zone urbaine mixte correspondant au centre-ville ancien situé au nord et au sud du Croult. Elle mixe les fonctions d'habitat, de commerce et de services et développe une certaine densité. Elle comprend un secteur UAcdt correspondant aux îlots d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB.*
UC	*Zone urbaine à vocation principale d'habitat composée d'ensembles cohérents d'habitations collectives. Elle comprend un secteur UCcdt correspondant aux secteurs d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB.*
UF	*Cette zone a pour vocation principale de recevoir des équipements d'intérêt collectif. Elle comprend entre autres les équipements scolaires et sportifs de la ville, les équipements administratifs et de loisirs, le centre hospitalier de Gonesse et le centre de secours et d'incendie. Un secteur UFh a été attribué à l'emprise du centre hospitalier de Gonesse.*
UG	*Zone à dominante d'habitat individuel comprenant également de petits commerces de proximité et des professions libérales. De petits collectifs sont ponctuellement présents au sein de ce tissu. La zone UG est répartie sur l'ensemble de la commune et comprend différences secteurs :* • *UGa : habitat individuel groupé avec ordonnancement des voies en raquette, continuité du bâti et une irrégularité du recul,* • *UGb : habitat individuel groupé assez élevé avec ordonnancement orthogonal des voies et du foncier, continuité du bâti, recul et implantation réguliers, archétype de la maison en bande,* • *UGc : habitat individuel discontinu et plutôt bas avec ordonnancement des voies en courbe formant lotissements de type contemporain* • *Le secteur UGx correspondant à des secteurs d'habitations groupées réalisées dans la première moitié du XX^{ème} siècle avec des caractéristiques paysagères et patrimoniales particulières.* • *Le secteur UGcdt correspondant aux secteurs d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France où sont autorisées des opérations de construction de logements en zone C du PEB.* • *Le secteur UG (résiduel) : composé de différents types d'habitat individuel : semi groupé avec des maisons jumelles mais aussi de l'habitat individuel discontinu assez mixte dans son ordonnancement avec un parti pris moins affirmé.*

UI	*La zone UI correspond aux zones d'activités économiques présentes sur la commune. Il existe trois secteurs particuliers :* • *Secteur UIa correspondant aux espaces d'activités situées en limite des secteurs d'habitation du centre-ville de Gonesse,* • *Secteur UIc avec une orientation commerciale affirmée,* • *Secteur UIs correspondant aux ZAC Parc d'activité des Tulipes Nord et Sud*
UP	*La zone UP correspond à une partie la ZAC. Paris Nord 2. Elle est composée des trois secteurs suivants :* • *Secteur UPa dont la vocation dominante est l'accueil d'activités économiques ;* • *Secteur UPc dont la vocation dominante est l'accueil d'activités commerciales ;* • *Secteur UPg dont la vocation dominante est l'accueil d'équipements et d'aménagement d'intérêt collectif.*
UZ	*La zone UZ correspond à la plateforme aéroportuaire. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports. Elle peut accueillir des activités dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique.*

LES ZONES A URBANISER

1AU	*Zone à urbaniser à vocations principales d'activités économiques, de loisirs et d'équipement d'intérêt collectif.* *Elle comprend :* - *un secteur **1AUgp** correspondant à la future gare de la ligne 17 du Grand Paris Express, périmètre déterminé par déclaration d'utilité publique ;* - *un secteur **1AUtdg1** correspondant au parc d'affaires au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse ;* - *un secteur **1AUtdg2** correspondant aux principales activités de loisirs, culture, tourisme et commerce au sein de la ZAC du Triangle de Gonesse.* - *un secteur **1AUtdg3** correspondant au nouveau quartier à créer autour de la future gare de la ligne 17 du Grand Paris Express situé au nord de l'avenue du Parisis, en limite de la zone agricole au nord.* -
1AUi	*Zone destinée à être urbanisée à court terme à vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques.*

LA ZONE AGRICOLE

A	*La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* *Plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée ont été délimités pour prendre en compte des projets ou des constructions, installations ou aménagements existants :* • *Secteur S1 : centre équestre, activités et habitations liées* • *Secteur S2 : exploitation agricole avec possibilité de transformation, conditionnement et vente sur place*

LA ZONE NATURELLE

N	*La zone naturelle et forestière (N) correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Elle comprend différents secteurs particuliers :* • *Secteur N : secteur de la coulée verte du Croult- plaine Vignois et des grands parcs de Gonesse : parc de l'Eglantier et parc de Saint-Blin* • *Secteur Nu : secteur du parc de Coulanges, parc d'Orgemont, place Jean-Jaurès et abords du Croult en centre-ville ainsi que des secteurs d'équipements de sports et loisirs s'intégrant à la Trame Verte* • *Secteur Nj : secteur de jardins familiaux* • *Secteur Ng : correspondant au golf de Gonesse* • *Secteur Np : secteur d'aménagement du parc de la Patte d'oie*

Le plan de zonage comprend en outre *:*

- Le tracé de ***linéaires de diversité commerciale*** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée. En effet, au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les voies dans lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale.
- La délimitation des ***emplacements réservés*** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, (…) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme.
- Les ***espaces boisés classés*** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Le classement 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.
- Les ***périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)***, dans un rapport de compatibilité.
- Le ***secteur de 500 m autour des gares RER*** pour lequel des dispositions particulières s'appliquent concernant les normes de stationnement – zone dite zone 1.

Le règlement du PLU de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique *:* UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 dans la zone UA.

PORTEE D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111 et suivants du règlement national d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

Servitudes d'utilité publique

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire de Gonesse est particulièrement concerné par les règlementations suivantes :

- Servitudes de dégagement liées à l'aérodrome de Paris-le-Bourget et à l'Aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle ;
- Servitudes liées aux installations d'aide à la navigation et à l'atterrissage des centres de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle et de l'aérodrome Paris-le-Bourget;
- Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières souterraines en date du 13 mai 2004 ;
- Cinq périmètres de protection de monuments historiques classés ou inscrits : église communale en date du 27 septembre 1862, pigeonnier d'Orgemont en date du 22 mars 1973, ancien Hôtel Dieu en date du 23 juillet 1937, pigeonnier de Garlande en date du 15 juillet 1971 et l'église du Thillay en date du 9 décembre 1965.
- Un site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP) portant sur le centre urbain, en date du 9 décembre 2014 ;
- Des canalisations de transport de matières dangereuses et plus particulièrement de Gaz ;
- Des lignes électriques à très haute tension de 63kV, 225 kV et 400 kV ;
- De la voie ferrée ;
- Diverses servitudes liées aux télécommunications.

Ainsi que les plans d'exposition au bruit de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle approuvé le 3 avril 2007 et de l'aérodrome de Paris-le-Bourget approuvé le 6 février 2017.

Archéologie préventive

Au titre de l'article R.523-1 du code du Patrimoine, 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 d'aménagement.
Au titre de l'article R111-1-4 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

Classement sonore des infrastructures

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.
Sur la commune, sont applicables les dispositions de l'arrêtés préfectoral n°03-047 du 15 avril 2003 relatif au classement sonore du réseau routier départemental. L'arrêté est annexé au dossier de PLU.
Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit.

RISQUES NATURELS

Plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain

Un Plan de Prévention des Risques naturels de Mouvements de Terrain (PPRN-MT) a été approuvé sur le territoire communal par arrêté préfectoral du 13 mai 2004. Ce PPRN-MT traite des risques liés aux anciennes carrières souterraines. Il vaut servitude d'utilité publique et est par conséquent annexé au présent PLU. D'autre part un périmètre R111-3 valant PPR est présent. Tout aménagement, ou utilisation du sol sur le territoire communal doit être conforme au règlement du PPRN-MT.

Retrait-gonflement des sols argileux

« La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain 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. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant en annexe du règlement ».

Inondations pluviales

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement sont interdits.
Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de celle-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont interdites. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.
Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

Terrains alluvionnaires compressibles

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Enveloppe de présomption de zone humide

Tout projet situé au sein des enveloppes de forte et moyenne probabilité de présence de zone humide identifiées sur la carte de présomption de zone humide en annexe du règlement, devra vérifier le caractère humide de ces secteurs et prendre les dispositions qui s'imposent en cas d'identification de zones humides.

INSTALLATIONS CLASSEES (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée.** Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration :** pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement :** pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation :** pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

Le règlement du PLU a la faculté d'interdire certaines catégories d'ICPE, sans pour autant pouvoir les interdire par principe.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du code de l'urbanisme).

RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DEMOLITION

Au titre 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 le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

APPLICATION DU REGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.
Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme.

APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE (AUTRES QUE LOTISSEMENT)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme. Néanmoins, dans le secteur UCcdt concerné par l'OAP « Friche hospitalière », les règles du PLU s'appliquent à l'ensemble du projet.

Pour rappel, le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy Charles-Gaulle interdit les immeubles collectifs et les opérations d'habitat groupé.

REGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

Il est rappelé que conformément à l'article L421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.
Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

Le stationnement commandé (une place derrière l'autre) pour un maximum de deux places, ainsi qu'un dégagement sur voirie seront tolérés uniquement pour l'habitation individuelle.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Réalisation des places de stationnement des automobiles

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :
- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5,00 m

Lors de la création de parcs de stationnement d'au moins 10 places, jusqu'à 10% des places de stationnement en bataille / perpendiculaire pourront présenter des proportions réduites afin de permettre la valorisation des espaces résiduels, sans toutefois pouvoir présenter des dimensions inférieures à :
- Longueur : 4,00 m
- Largeur : 2,30 m
- Dégagement : 5,00 m

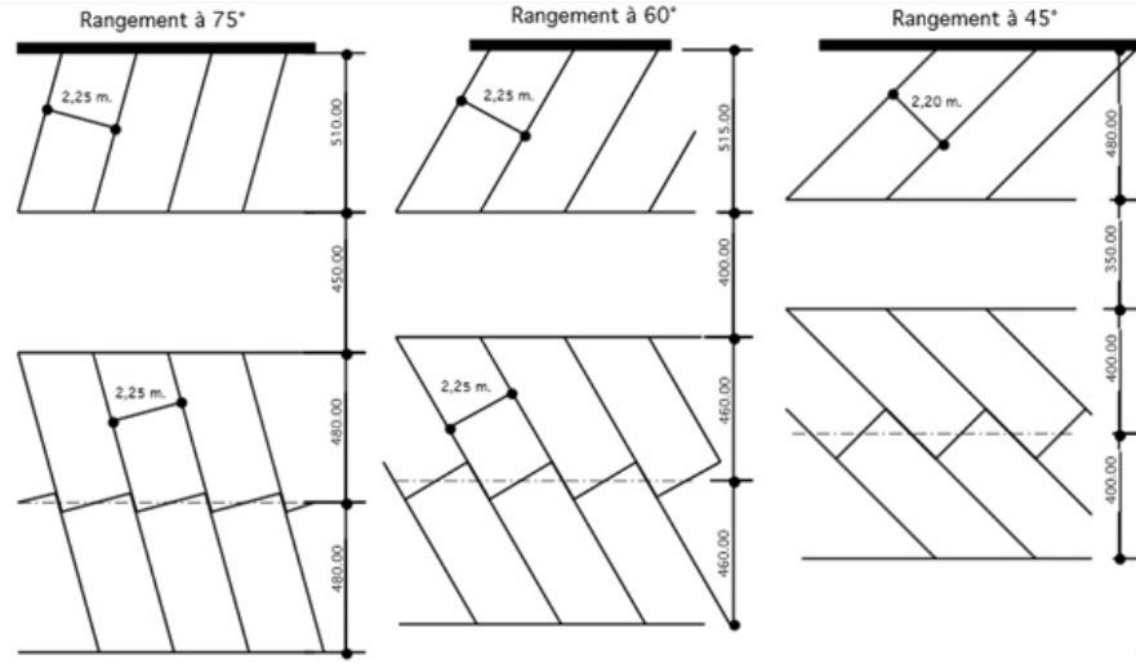
En cas de stationnement en épi 45° :
- Longueur : 4,80 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,20 mètres.
- Dégagement : 3,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

En cas de stationnement en épi 60° :
- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres.
- Dégagement : 4,00 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

En cas de stationnement en épi 75° :
- Longueur : 5,10 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres.
- Dégagement : 4,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens

En cas de stationnement longitudinal :
- Longueur : 5,00 mètres ;
- Largeur : 2,00 mètres
- Dégagement : 3,50 mètres si voie à sens unique ou 5,00 mètres si voie à double-sens.

Illustrations pour le stationnement en épi



Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

- Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur depuis le 10 août 2016) permet au règlement « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Une carte du patrimoine végétal et paysager remarquable est annexée au plan de zonage du présent règlement.

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans ce règlement, le patrimoine végétal et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, traduites sous forme de prescriptions dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation).

Lorsqu'il s'agit d'éléments végétaux, est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres et les travaux sont soumis à une autorisation préalable de l'autorité compétente en matière de PLU.

La prescription générale est la suivante :

« Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié, individuellement ou dans un secteur, s'ils ne sont pas mentionnés comme prescription spécifique ».

N°	Localisation	Essences	Prescriptions spécifique
1	Résidence Saint Pierre Saint Paul	Séquoia	Arbre remarquable à conserver et à entretenir. Coupe et abattage interdits sauf pour raison majeure de sécurité. Remplacement des arbres abattus.
2	Résidence Saint Pierre Saint Paul	Tilleul	
3	27 rue Général Leclerc	Erable	
4	Square des sports	Cèdre bleu de l'Atlas	
5	Square des sports	Séquoia sempervirent	
6	Square des sports	Platane commun	
7	Place Gaston Tessier	Séquoia sempervirent	
8	Square du Nord	Cedre du Liban	
9	Square du Nord	Cedre bleu de l'Atlas	
10	Square du Nord	Marronnier d'Inde	
11	Square du Nord	Bouleau Verruqueux	
11	Square du Nord	Bouleau Verruqueux	
12	Allée du Parc	Arbre aux 40 écus	
13	Allée du Parc	Cèdre du Liban	
14	Allée de la Haye Poitou	Marronnier d'Inde	

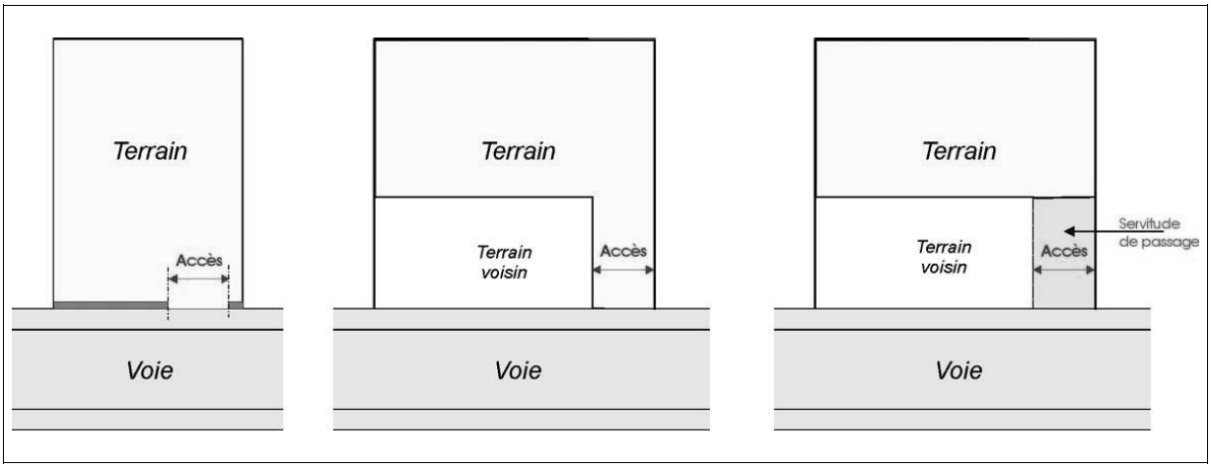
ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES POUR LE REGLEMENT

Accès

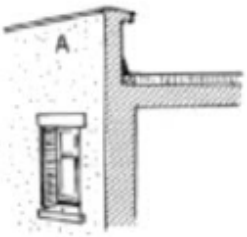
L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



L'accès correspond donc, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie (exemple « A » ci-contre).

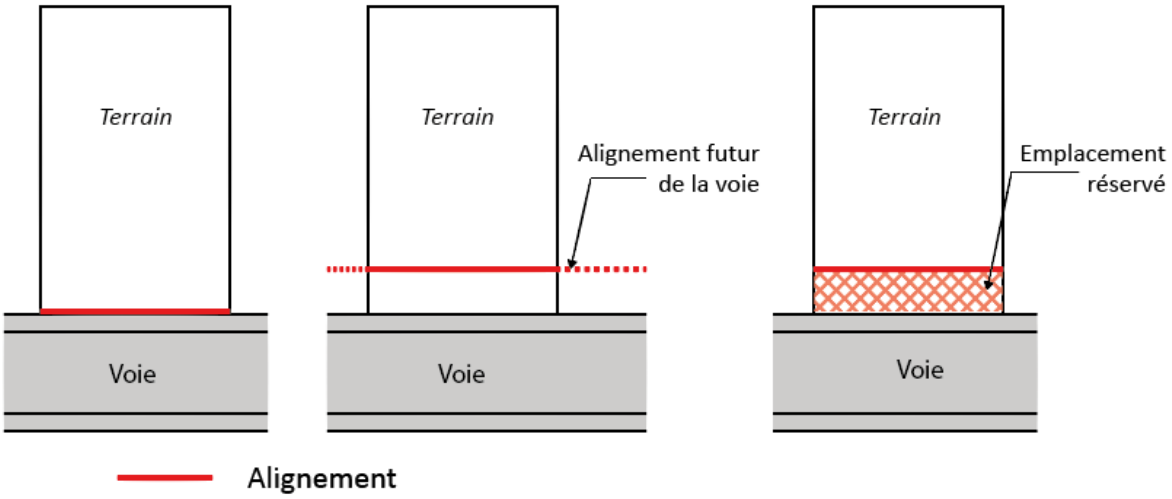


Affouillement- exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 2,00 mètres.

Alignement (bâtiment implanté à l')

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement, de Zone d'Aménagement Concerté, …).



Annexe

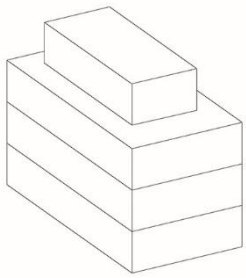
L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contigüe, assurant un complément fonctionnel. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, … Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

Arbres

- Petit développement : hauteur du tronc + hauteur de ramure < 8,00 mètres
- Moyen développement : hauteur du tronc + hauteur de ramure ≥ 8,00 mètres ≤ 15,00 mètres
- Grand développement : hauteur du tronc + hauteur de ramure > 15,00 mètres

Attique

Partie supérieure de la construction qui constitue le dernier niveau placé au sommet d'une construction, située en retrait du nu de la façade sur rue et en général traitée de façon plus légère.



Auvent/marquise

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Baie (ouverture)

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte…) et par extension les balcons, loggias, ….
Au sens du présent règlement, sont considérés comme des baies, les éléments constituant des vues directes à savoir :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du terrain naturel ;
- les lucarnes ;

- les fenêtres et châssis de toit ;
- les ports d'accès.

Au sens du présent règlement, ne sont pas considérés comme des baies, les éléments ne constituant pas des vues directes :

- les ouvertures en sous-sol, à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines (accès pompiers) ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 mètre du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Au sens du présent règlement, ne sont pas considérés comme des baies, les éléments ne constituant pas des vues :

- les châssis fixes et à verre opalescent translucide (non transparent) ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Clôture

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative, selon une délibération du Conseil municipal du 18 décembre 2008. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Comble

Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Construction existante

Il s'agit de toute construction, composée d'au moins trois murs porteurs et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation « toujours valide » a été accordée avant l'approbation du PLU, même si les travaux ne sont pas commencés.

Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations.

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (20)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Hébergement hôtelier et touristique 3.6. Cinéma
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles, 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précise les définitions suivantes :

- **Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière :** constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement :** 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.
- **Hébergement :** 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.
- **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 :** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique :** constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- **Cinéma :** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **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, 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 :** équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **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 :** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public :** équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « 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.
- **Industrie :** constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et 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.

Droit de préemption urbain (D.P.U.)

C'est le droit accordé à une personne publique d'acheter un bien, par préférence à tout autre, si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Ce droit est juridiquement encadré par des textes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune, par délibération(s) du conseil municipal.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus,

ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel, les bassins d'ornement ainsi que toutes constructions ou parties de construction maçonnée de plus de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel (exemple : terrasses).

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc…).

Espaces en pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

Espèce indigène (végétation)

Espèce présente naturellement dans la région Ile de France (exemple : charme, frêne, orme, arbres fruitiers …).

Espèce invasive (végétation)

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

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.

Extension mesurée

Pour être qualifiée d'extension mesurée au sens du présent règlement, la surface de plancher de l'extension doit être inférieure ou égale à 30% de celle de la construction initiale (PEB) et le projet permettre d'améliorer le confort des pièces existantes.

Façade

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

- On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.
- En l'absence d'indications spécifiques dans le règlement, la distance à la façade, au sens des articles 4, 5 et 6 doit s'entendre en tous points de la façade (y compris les balcons, marquises et marches)

Haute-tige (arbre de)

Arbre dont la hauteur du tronc (âge adulte) est supérieure à 1,80 mètre et la ramure supérieure ou égale à 4,00 mètres.

Hauteur

La hauteur maximum des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé à savoir :

a) L'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes uniformes,
b) L'égout du « terrasson » pour les toitures « brisées » et notamment celles dites « à la mansarde »,
c) Le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses ou les toitures à pentes sont bordées par des acrotères,
d) L'égout des lucarnes,
e) La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel.

Exemple : sur un terrain en pente, la hauteur doit être mesurée au point le plus bas.

Hauteur « hors tout »

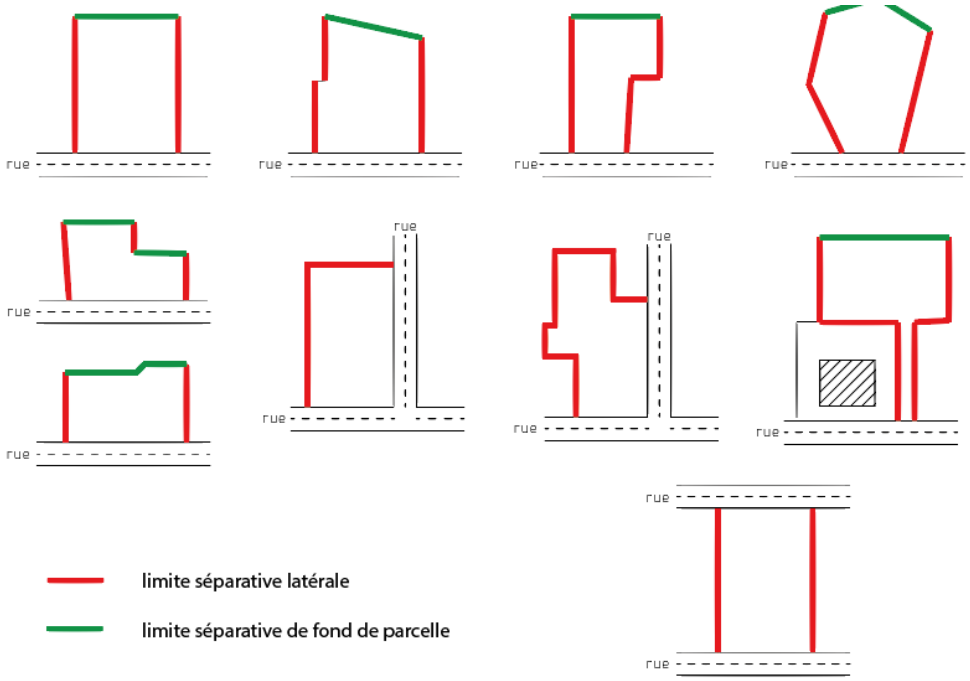
La hauteur calculée au faîtage est considérée comme la hauteur « hors tout » du bâtiment. Ainsi lorsque que le bâtiment ne comporte pas de toiture en pente, donc de faîtage, c'est la hauteur de l'acrotère qui est considérée comme hauteur « hors tout ».

Largeur de façade d'un terrain

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de l'alignement.

Limite séparative

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques et des emprises publiques. Ce sont les limites entre deux unités foncières contiguës. Ce sont aussi les limites entre un terrain et une voie privée desservant au moins deux unités foncières.
Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui s'inscrivent à la perpendiculaire (ou angle le plus proche) des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques. Elles aboutissent notamment à la rue.
Les limites séparatives de **fond de parcelle** sont les limites du terrain qui séparent deux unités foncières, mais qui ne présentent pas de point de contact avec l'alignement et sont situées à l'opposé de celui-ci. Elles s'inscrivent en parallèle (ou angle le plus proche) des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques.
Un décroché de moins de **2,00 mètres** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.
Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.



Limites séparatives de fait

Au sein d'un ensemble de logements individuels desservis par une voie privée dont la copropriété et le découpage foncier sont répartis entre plusieurs lots, il s'agit de la limite entre le domaine privatif attaché à la construction et l'espace collectif de la voie privée. Le plus souvent la limite de fait est marquée par une clôture ou tout élément inscrivant une séparation visuelle.

Logement locatif social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (Prêt locatif social /PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

Logement aidé

Notion qui regroupe tout logement destiné à l'acquisition ou à la location et qui a bénéficié pour sa construction d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat. Elle regroupe la catégorie des logements locatifs sociaux, à laquelle s'ajoutent les logements en accession financés par un prêt à taux zéro (PTZ), les logements locatifs avec revenu plafonné dit logements « intermédiaires » et tout autre logement pouvant être apparenté à l'une ou l'autre de ces catégories.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.
Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

Marge de recul

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et l'alignement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur. Les marges de recul peuvent être définies dans le règlement écrit ou dans le règlement graphique (plan de zonage).

Marge de retrait

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils en relief ou en creux d'un édifice. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade (exemple : moulure, corniche, bandeau).

Mur Pignon

Mur latéral d'une construction non percé de baie, perpendiculaire aux façades principales avant. Il peut éventuellement comprendre des parties opalescentes c'est-à-dire laissant passer la lumière, sans permettre de distinguer nettement les contours des objets.

Périmètre d'Attente de Projet et d'Aménagement Global (PAPAG)

Dans les zones urbaines et à urbaniser, les PAPAG sont des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Leur liste et leurs caractéristiques sont annexées au règlement.

Plantations

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux (arbres de hautes tiges, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non) plantés en terre.

Réhabilitation /réfection

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante.

Restauration

Réfection, rénovation ou reconstitution à l'identique d'un ouvrage ancien présentant un intérêt artistique ou historique. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique, ….

Surélévation

Désigne l'extension *(cf. définition)* d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Surface de plancher des constructions

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.

Terrain

Le terrain pris en compte pour l'application du présent règlement est l'unité foncière, qui est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Elle peut être privée ou publique.

ZONE UA

Zone urbaine mixte correspondant au centre-ville ancien situé au nord et au sud du Croult. Elle mixe les fonctions d'habitat, de commerce et de services avec un alignement continu des constructions et développe une certaine densité. Elle comprend un secteur UAcdt correspondant aux îlots d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers ou de déchets et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.

Article UA-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
Rappels au titre de la zone C du PEB (article L112-10 du code de l'Urbanisme) :

- *les constructions à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conforme à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier de recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.*
- *Les constructions à usage de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et d'activités de service devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.*

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Zone UA, à l'exception du secteur UAcdt

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être constituées de construction individuelle ;
  - être situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics ;
  - n'entrainer qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores.
- Les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsqu'elles ne conduisent pas à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances sonores.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores **et permet d'améliorer le confort des pièces existantes**
- Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - créer une surface de plancher totale inférieure ou égale à 500 m².
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone ;
  - créer une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² ;
  - être réalisées sur la même unité foncière que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

Secteur UAcdt :

- Les constructions à destination d'habitation réalisées dans le cadre d'opération(s) de réhabilitation et de réaménagement urbain en zone C du PEB, dans les conditions définies par le contrat de développement territorial (CDT).

Zone UA et secteur UAcdt :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur, annexés au présent règlement (L. 151-41 5° du code de l'urbanisme), les constructions ou installations peuvent être conditionnées au respect d'un seuil qu'ils précisent.

Article UA-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement du tronçon de la rue de Paris bordé par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Sauf indication contraire mentionnée dans le corps du règlement, les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Au titre du présent règlement, les voies exclusivement réservées à la circulation piétonne et cycliste sont exclues du champ d'application de l'article 4. Elles relèvent donc de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,80 mètre et sans surplomb de l'espace public ainsi que les débords de toiture ;
- les balcons situés en surplomb du recul dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,80 mètre et qu'ils sont situés à une hauteur supérieure ou égale à 4 mètres comptés depuis le niveau du trottoir.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (…), et situés au-dessus d'une hauteur de 4 mètres comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Dans le secteur UA, les constructions doivent s'implanter à l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées.

4.1.2 Dans le secteur UAcdt, dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement. Au-delà de cette bande les constructions de second rang s'implantent librement sous réserve du respect des dispositions de l'article 5.

4.1.**3**. Les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi qu'au stockage des ordures ménagères peuvent s'implanter à l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées, ou en recul de maximum 4,00 mètres de cet alignement.

4.2. Dispositions particulières

4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle, dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

4.2.2. Un recul partiel de la construction sur un linéaire maximal correspondant à 20% de la façade du terrain est autorisé, sans pouvoir excéder 4,00 mètres. Dans ce cas, la continuité de l'alignement doit être assurée par une clôture.

Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites séparatives latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- 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 pergolas d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres couvrant les aires de stationnement.

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées :

- sur les limites séparatives latérales pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 10 mètres ;
- sur au moins une des limites séparatives latérales pour les terrains dont la largeur est supérieure à 10 mètres.

5.1.2. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

5.1.3. A l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

5.1.4. En cas de retrait **dans le secteur UA :**

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction mesurée à l'égout du toit (L ≥ H/2), avec un minimum de 2,50 mètres ;
- en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (L ≥ H), avec un minimum de 4 mètres.

5.1.5. En cas de retrait dans le secteur UAcdt, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction mesurée à l'égout du toit (L ≥ H/2), avec un minimum de 2,50 mètres.

5.1.**6**. Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2,00 mètres.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers.

5.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

5.2.3. En application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UA-6 s'appliquent.

Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

6.1. Dispositions générales

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 4,00 mètres.

6.1.2. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle, dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UA-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Dans le secteur UA, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.2. Dans le secteur UAcdt, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. L'emprise au sol des rez-de-chaussée à destination ou usage d'artisanat et commerce de détail, de restauration et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, n'est pas réglementée.

7.2.2. L'emprise au sol des rez-de-chaussée à destination ou usage d'entrepôt ou de bureaux ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

7.2.3. L'emprise au sol des locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas réglementée.

Article UA-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,50 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. Dans le secteur UA, la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 9,00 mètres, sans excéder R+2+combles.

8.1.2. Dans le secteur UAcdt la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 12,00 mètres, sans excéder R+2+combles

8.1.3. La hauteur maximale hors-tout des constructions annexes est fixée à 2,50 mètres.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Un dépassement ou une réduction de cette hauteur pourra être imposé afin d'être cohérent avec la hauteur des constructions voisines en bon état, ou celle d'autres bâtiments en bon état existants sur l'unité foncière ou afin de masquer le mur pignon d'un bâtiment mitoyen en bon état.

8.2.2. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.3. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction, les aménagements et les clôtures tiendront compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités. La surélévation du 1er niveau de plancher ne pourra excéder 40 cm par rapport au terrain naturel avant travaux.

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs seront de ton pastel ou sombre et devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.
- Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.
- Le même matériau de ravalement de façade sera utilisé sur toute la hauteur de la construction.
- Les maçonneries enduites seront talochées, lissées ou grattées et réalisées à la chaux aérienne. L'enduit écrasé est interdit.

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles en présentant une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

- Les dispositions des alinéas précédents pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

9.1.4. Toitures :

- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes minimum, comprises entre 35° et 45°, pouvant comporter des croupes.
- Lorsque la qualité du parti architectural le justifie, les constructions pourront comporter des toitures à pentes inférieures à 35° ou des toitures-terrasses à conditions que la perspective depuis la rue et les fonds de parcelles ne soit pas remise en cause. Le substrat couvrant les toitures terrasses végétalisées doit être suffisamment épais et absorbant, d'une épaisseur minimum de 15 cm, pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales).
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons et les constructions devront assurer une continuité des rampants de toiture avec ceux des constructions avoisinantes.
- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures seront recouvertes par de la tuile plate ou à emboitement de type petit moule, en terre cuite et donnant un aspect vieilli. L'ardoise naturelle et le zinc seront admis en fonction de la qualité du parti architectural et de l'insertion dans le paysage. Certains éléments pourront être recouverts par des verrières.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier bitumeux, fibrociment et bac acier sont interdites ainsi que celles de nature ou d'aspect précaire.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Les annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales. Elles présenteront une simplicité de volume et de forme compatible avec le caractère résidentiel de l'environnement et devront s'y intégrer harmonieusement sans porter atteinte au paysage urbain. Les matériaux et couleurs devront être identiques à ceux du bâtiment principal.

9.1.5. Les éléments techniques :

- Les antennes de TV individuelles devront de préférence être posées dans les combles perdus. Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture et ne pourront être en saillie sur le domaine public. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public ni depuis les parcelles voisines et devront être dissimulées dans les jardins par des masques végétalisés. Dans le cas d'une antenne collective, les occupants des lieux (locataires ou propriétaires) devront obligatoirement s'y raccorder.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Les réseaux secs en façade du bâtiment doivent être dissimulés dans des dispositifs de types goulotte dans les mêmes tonalités que la couleur de la façade.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.

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

9.1.6. Les clôtures en limites séparatives et de fond de parcelle :

- Toutes les parties pleines seront réalisées en moellons enduits en totalité ou "beurrés à pierre vue", en briques, en maçonnerie enduite grattée ou lissée fin et de ton « pierre » ou dans la même teinte que la façade du bâtiment.
- Les matériaux de placage ou faux matériaux ainsi que les matériaux de reconstitution sont proscrits.
- Les clôtures en plaques de tôle, panneaux de béton pleins ou ajourés sont interdites.
- Sur toutes les clôtures, sont formellement interdits les écrans de tôle, les treillages, les canisses, les bacs acier, ainsi que les toiles tendues quelques soit leur nature.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

9.1.7. Les clôtures sur rue :

- Elles seront soit pleines, soit composées d'une clôture constituée d'un muret (1/3 de la hauteur totale) surmonté d'un barreaudage vertical en fer peint en ton foncé, ou de lisses en bois, d'un modèle simple (2/3 de la hauteur totale).
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.
- Les ouvrages d'entrées (piliers, portillons, chapeaux de piliers, portails, ...) seront d'un modèle simple et assortis à la clôture sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonne proportion. Leur hauteur pourra dépasser 2,00 mètres, sans excéder 2,50 mètres.
- Les éléments décoratifs non cohérents avec l'architecture traditionnelle du centre ancien pavillonnaire seront proscrits.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

Article UA-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

Article UA-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1. Dans le secteur UA cdt les constructions neuves ont l'obligation de prendre en compte les orientations et préconisations inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Confort acoustique : Protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes » annexée au présent règlement.

11.2. Dans le secteur UA cdt les constructions résidentielles neuves ont l'obligation de rechercher un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB(A).

11.3 Les constructions neuves doivent mettre en œuvre des solutions hydro-économes pour réduire au maximum les consommations d'eaux.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Ile-de-France.

12.2.2. La plantation d'un arbre à moyen ou grand développement est imposée pour 100 m² d'espaces libres hors stationnement (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 mètres de profondeur.

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

12.2.4. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut) pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

12.2.5. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées

d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

12.2.6. Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

12.2.7. Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économes en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.

12.2.8 En secteur UAcdt, pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement, le projet devra évaluer la possibilité de désimperméabiliser les espaces libres (remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables) pour restituer la capacité écologique du sol.

12.3. Lotissements et opérations groupées

12.3.1. Les espaces verts collectifs devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

Article UA-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Non réglementé.

Article UA-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation~~,~~ si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà**,** pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.

14.1.2. L'infiltration est proscrite dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

14.1.3. La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographique doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…). Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc…).

14.1.4. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

14.1.5. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré traitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de pré traitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien avec une entreprise habilitée.

14.1.6. Toutes les précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

14.1.7. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

14.1.8. En secteur UAcdt, au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, dans la limite de 1,5 place par logement	Pas de norme plafond.

Logement social / Logements locatifs intermédiaires (mentionné à l'article L.302-16 du CCH) **Hébergement** pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, …)	1 place par logement 1 place pour 3 chambres	Pas de norme plafond. Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place pour 60 m² de surface de plancher	1 place pour 50 m² de surface de plancher 1 place pour 60 m² de surface de plancher en zone 1
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
Restauration à emporter **Restauration (autre)**	1 place pour 25 m² de surface de plancher Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond. Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place pour 100 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond
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** **Etablissement de santé et d'action sociale** **Salles d'art et de spectacles** **Equipements sportifs** **Autres équipements recevant du public**	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Les stationnements non clos et non couverts seront traités avec un revêtement perméable.

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de

dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m².
Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement social / Logements locatifs intermédiaires (mentionné à l'article L.302-16 du CCH) **Hébergement** pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement sans être inférieur à 1,5 m² par logement 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat et commerces de détail : - Jusqu'à 500 m² de Surface de Plancher - Au-delà de 500 m² de Surface de plancher	Il n'est pas fixé de norme. 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Entrepôt	Il n'est pas fixé de norme
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** **Etablissement de santé et d'action sociale** **Salles d'art et de spectacles** **Equipements sportifs** **Autres équipements recevant du public**	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement	1 place (1,50 m²) pour 10 élèves

15.2. Dispositions particulières

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

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

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. Les accès à créer auront une largeur minimale de 4,00 mètres, les accès sous construction existante pourront présenter une largeur minimale de 3,00 mètres.

Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées domestiques

17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

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

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

d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

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

17.3.4. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

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

17.4.2. L'article UA.14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

ZONE UC

Zone urbaine à vocation principale d'habitat composée d'ensembles cohérents d'habitations collectives.

Elle comprend un secteur UCcdt correspondant aux secteurs d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France dans lesquels sont autorisées de nouvelles opérations de construction de logements en zone C du PEB.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UC-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers ou de déchets et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Dans le secteur **UCcdt**, à l'exception du périmètre de l'OAP « Friche hospitalière », en complément des interdictions précitées : les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire qui ne seront pas source de nuisance pour les riverains.

Article UC-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

Rappels au titre de la zone C du PEB (article L112-10 du code de l'Urbanisme) :

- *les constructions à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conforme à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier de recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.*

- *Les constructions à usage de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et d'activités de service devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.*

Dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur, annexés au présent règlement (L. 151-41 5° du code de l'urbanisme), les constructions ou installations peuvent être conditionnées au respect d'un seuil qu'ils précisent.

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Zone UC, à l'exception du secteur UCcdt

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics ;
  - n'entrainer qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores.
- Les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsqu'elles ne conduisent pas à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances sonores.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores et permet d'améliorer le confort des pièces existantes.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail et de restauration sous conditions et dans les limites suivantes :
  - Etre réalisées en rez-de-chaussée de constructions à destination principale d'habitation ;
  - Etre compatibles avec la destination d'habitation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

Secteur UCcdt :

- les constructions à destination d'habitation réalisées dans le cadre d'opération(s) de réhabilitation et de réaménagement urbain en zone C du PEB, dans les conditions définies par le Contrat de Développement Territorial (CDT).

Zone UC et secteur UCcdt :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;

- ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur, annexés au présent règlement (L. 151-41 5° du code de l'urbanisme), les constructions ou installations peuvent être conditionnées au respect d'un seuil qu'ils précisent.

Article UC-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

En rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement du tronçon de la rue de Paris bordé par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UC-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Sauf indication contraire mentionnée dans le corps du règlement, les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Au titre du présent règlement, les voies exclusivement réservées à la circulation piétonne et cycliste sont exclues du champ d'application de l'article 4. Elles relèvent donc de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,80 mètre et sans surplomb de l'espace public ainsi que les débords de toiture ;
- les balcons situés en surplomb du recul dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,80 mètre et qu'ils sont situées à une hauteur supérieure ou égale à 4 mètres comptés depuis le niveau du trottoir.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (…), et situés au-dessus d'une hauteur de 4 mètres comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les parties enterrées des constructions ;

- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées.

4.1.2. En cas de recul, celui-ci doit être au moins égal à :

- 6,00 mètres ;
- 4,00 mètres en secteur **UCcdt**.

4.1.3. Les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi qu'au stockage des ordures ménagères peuvent s'implanter librement.

4.1.4. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres du rail extérieur de la voie ferrée la plus proche. Cette marge de recul est portée à 35,00 mètres pour les constructions à usage d'habitation d'une hauteur supérieure à 7,00 mètres.

4.2. Dispositions particulières

4.2.1. En cas d'alignement, un recul partiel de la construction sur un linéaire maximal correspondant à 50% de la façade du terrain est autorisé. Dans ce cas, la continuité de l'alignement doit être assurée par une clôture.

4.2.2. Tout niveau en attique doit être implanté avec un recul minimal de 1,50 mètre par rapport à l'alignement

4.2.3. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

Article UC-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites séparatives latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- 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.

5.1. Dispositions générales

5.1.1. A l'exception des constructions annexes, les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative.

5.1.2. En secteur **UCcdt,** les constructions principales peuvent être implantées sur au maximum une limite séparative

5.1.3. En cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction (L ≥ H/2), avec un minimum de 2,50 mètres ;
- en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L ≥ H), avec un minimum de 4,00 mètres.

5.1.4. Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2,00 mètres.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers.

5.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

5.2.3. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UC-6 s'appliquent.

Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

6.1. Dispositions générales

6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à 10,00 mètres.

6.1.2. En secteur **UCcdt,** lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur hors-tout de la construction (L ≥ H/2), avec un minimum de 4,00 mètres ;
- la hauteur de la construction (L ≥ H), avec un minimum de 8,00 mètres, en cas de baie réalisée ou existante sur l'une ou l'autre des façades en vis-à-vis.

6.1.2. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle, dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

6.2.2 Aucune distance minimale n'est nécessaire entre deux constructions ayant la destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics.

Article UC-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

7.1. Dispositions générales

7.1.1. L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.2. Dans le secteur UCcdt, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. L'emprise au sol des locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas réglementée.

Article UC-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.
Néanmoins, dans le secteur UCcdt concerné par l'OAP « Friche hospitalière », la hauteur se calcule au regard de l'altimétrie du terrain d'emprise du projet majorée ou diminuée de 2 mètres et hors édicules techniques.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,50 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 15 mètres.

8.1.2. La hauteur maximale hors-tout des constructions annexes est fixée à 2,50 mètres.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UC-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction, les aménagements et les clôtures tiendront compte de la pente du terrain.

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.
- Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles en présentant une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Une distance minimum de 10 mètres sera imposée pour deux façades d'un même bâtiment se faisant face.
- Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- Les dispositions des alinéas précédents pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

9.1.4. Toitures :

- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier bitumeux, fibrociment et bac acier sont interdites ainsi que celles de nature ou d'aspect précaire.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Les annexes présenteront une simplicité de volume et de forme compatible avec le caractère résidentiel de l'environnement et devront s'y intégrer harmonieusement sans porter atteinte au paysage urbain.
- Les toitures annexes pourront avoir une pente plus faible que le bâtiment principal et celles-ci pourront être réalisées en zinc ou en bac acier.
- Le substrat couvrant les toitures terrasses végétalisées doit être suffisamment épais et absorbant, d'une épaisseur minimum de 15 cm, pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales).

9.1.5. Les éléments techniques :

- Les antennes de TV individuelles devront de préférence être posées dans les combles perdus. Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades et ne pourront être en saillie sur le domaine public. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Les réseaux secs en façade du bâtiment doivent être dissimulés dans des dispositifs de types goulotte dans les mêmes tonalités que la couleur de la façade.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

9.1.6. Les clôtures :

- Les clôtures en plaques de tôle, panneaux de béton pleins ou ajourés sont interdites.
- Sur toutes les clôtures en bordure d'espaces publics, sont formellement interdits les écrans de tôle, les treillages, les canisses, les bacs acier ainsi que les toiles tendues quelques soit leur nature.
- Les clôtures à l'alignement sur espace ou emprise publique seront composées d'une clôture constituée d'un muret (1/3 de la hauteur totale) surmonté d'un barreaudage vertical ou de lisses en bois, d'un modèle simple (2/3 de la hauteur totale) ou d'un barreaudage sur toute la hauteur.
- Les clôtures des limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront identiques à celles à l'alignement sur espace public ou composées d'un grillage souple.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Article UC-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

Article UC-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1 Dans le secteur UC cdt les constructions neuves ont l'obligation de prendre en compte les orientations et préconisations inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

(OAP) « Confort acoustique : Protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes » annexée au présent règlement.

11.2. Dans le secteur UC cdt les constructions résidentielles neuves ont l'obligation de rechercher un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB(A).

11.3 Les constructions neuves doivent mettre en œuvre des solutions hydro-économes pour réduire au maximum les consommations d'eaux.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UC-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace libre (hors circulation et stationnement).

12.1.2. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.3. En secteur UCcdt, au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace libre (hors circulation et stationnement).

12.1.4. En secteur UCcdt, au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.5. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

12.1.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Ile-de-France.

12.2.2. La plantation d'un arbre à moyen ou grand développement (8 à 15 mètres de haut à terme) est imposée pour 200 m² d'espaces libres hors stationnement (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

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

12.2.4. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut) pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

12.2.5. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

12.2.6. Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

12.2.7 Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économes en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.

12.2.8 En secteur UCcdt pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement, le projet devra évaluer la possibilité de désimperméabiliser les espaces libres (remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables) pour restituer la capacité écologique du sol.

Article UC-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

13.1.1. Les espaces verts ne peuvent être divisés en plus de deux espaces distincts et il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

13.1.2. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

Article UC-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà**,** pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.

14.1.2. L'infiltration est proscrite dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

14.1.3. La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographique doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…). Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, …) et limitant ou écrêtant le

débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc…).

14.1.4. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

14.1.5. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré traitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de pré traitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien avec une entreprise habilitée.

14.1.6. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

14.1.7. Au moins 35% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

14.1.8. En secteur UCcdt, au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UC-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « ***ZONE 1 »***

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)

Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, dans la limite de 1,5 place par logement et d'1 place par logement en zone 1	Pas de norme plafond.
Logement social	1 place par logement 0,5 place par logement en zone 1	Pas de norme plafond.
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, …)	1 place pour 3 chambres Zone 1 : 0,5 place pour 3 chambres	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place pour 60 m² de surface de plancher	1 place pour 50 m² de surface de plancher 1 place pour 60 m² de surface de plancher en zone 1
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
Restauration	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
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** **Etablissement de santé et d'action sociale** **Salles d'art et de spectacles** **Equipements sportifs** **Autres équipements recevant du public**	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Les stationnements non clos et non couverts seront traités avec un revêtement perméable.

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;

- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m².
Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social **Hébergement** pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement sans être inférieur à 1,50 m² par logement 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat et commerces de détail : - Jusqu'à 500 m² de Surface de Plancher - Au-delà de 500 m² de Surface de plancher	Il n'est pas fixé de norme. 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Entrepôt	Il n'est pas fixé de norme
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** **Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** **Salles d'art et de spectacles** **Equipements sportifs** **Autres équipements recevant du public**	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.
Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux

- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8,00 m
- Hauteur : 4,20 m

Ou les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

15.2. Dispositions particulières

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UC-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

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

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Article UC-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées domestiques

17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

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

17.3.2. Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

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

17.3.4. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

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

17.4.2. L'article UC.14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

ZONE UF

Cette zone a pour vocation principale de recevoir des équipements d'intérêt collectif. Elle comprend notamment les équipements scolaires et sportifs de la ville, les équipements administratifs et de loisirs et le centre de secours et d'incendie.

Un secteur UFh a été attribué à l'emprise du centre hospitalier de Gonesse.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UF-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'industrie ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers ou déchets et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation ;

Article UF-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

Rappels au titre de la zone C du PEB (article L112-10 du code de l'Urbanisme) :

- *les constructions à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conforme à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier de recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.*
- *Les constructions à usage de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et d'activités de service devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.*

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes : être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
- Les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsqu'elles ne conduisent pas à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances sonores.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores et permet d'améliorer le confort des pièces existantes.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être nécessaires à une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone ;
    - créer une surface de plancher inférieure ou égale à la moitié de celle à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
    - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
    - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
    - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
    - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur, annexés au présent règlement (L. 151-41 5° du code de l'urbanisme), les constructions ou installations peuvent être conditionnées au respect d'un seuil qu'ils précisent.

Article UF-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UF-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article UF-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites séparatives latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- 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.

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

5.1.2. En cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction (L ≥ H/2), avec un minimum de 2,50 mètres ;
- en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L ≥ H), avec un minimum de 4,00 mètres.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Si les constructions s'adossent à un bâtiment existant sur le terrain voisin, il est nécessaire qu'elles s'harmonisent avec celui-ci (volume et notamment hauteur).

5.2.3. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers.

5.2.3. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UF-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UF-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UF-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 25 mètres.

8.1.2. En secteur **UFh**, il n'est pas fixé de règle.

8.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UF-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction, les aménagements et les clôtures tiendront compte de la pente du terrain.

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.
- Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles en présentant une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

9.1.4. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier bitumeux, fibrociment et bac acier sont interdites ainsi que celles de nature ou d'aspect précaire.

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Le substrat couvrant les toitures terrasses végétalisées doit être suffisamment épais et absorbant, d'une épaisseur minimum de 15 cm, pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales).

9.1.5. Les éléments techniques :

- Les gardes corps des toitures terrasses devront être traités en harmonie avec les façades.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Les réseaux secs en façade du bâtiment doivent être dissimulés dans des dispositifs de types goulotte dans les mêmes tonalités que la couleur de la façade.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

Article UF-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

Article UF-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1. Les constructions devront tenir compte des préconisations contenues dans le cahier des recommandations pour l'atténuation du bruit des avions en façade des bâtiments annexé au présent règlement.

11.2 Les constructions neuves doivent mettre en œuvre des solutions hydro-économes pour réduire au maximum les consommations d'eaux.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UF-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace libre (hors circulation et stationnement).

12.1.2. Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.3. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.2.3. Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économes en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Ile-de-France.

12.2.2. La plantation d'un arbre à moyen ou grand développement est imposée pour 200 m² d'espaces libres hors stationnement (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

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

12.2.4. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut) pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

12.2.5. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m². Lorsque leur surface excède 2 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m².

12.2.6. Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

12.2.7 Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économes en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.

Article UF-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Non réglementé.

Article UF-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Rappel : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà**,** pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.

14.1.2. L'infiltration est proscrite dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

14.1.3. La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographique doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…). Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc…).

14.1.4. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

14.1.5. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré traitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de pré traitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien avec une entreprise habilitée.

14.1.6. Toutes les précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

14.1.7. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UF-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, dans la limite de 1,5 place par logement	Pas de norme plafond.
Logement social	1 place par logement	Pas de norme plafond.
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, …)	1 place pour 3 chambres	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place pour 100 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de	Pas de norme plafond

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** **Etablissement de santé et d'action sociale** **Salles d'art et de spectacles** **Equipements sportifs** **Autres équipements recevant du public**	l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	
Etablissements de santé et d'action sociale	3 places pour 10 lits pour les hôpitaux et cliniques	Pas de norme plafond

Les stationnements non clos et non couverts seront traités avec un revêtement perméable.

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m².
Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social **Hébergement** pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement sans être inférieur à 1,50 m² par logement 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Entrepôt	Il n'est pas fixé de règle.
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** **Etablissement de santé et d'action sociale** **Salles d'art et de spectacles** **Equipements sportifs**	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs

Autres équipements recevant du public	publics de stationnement à proximité...).
Etablissements d'enseignement	1 place (1,50 m²) pour 10 élèves

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UF-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

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

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. Les accès auront une largeur minimale de 4,00 mètres.

Article UF-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées domestiques

17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

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

17.3.2. Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

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

17.3.4. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

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

17.4.2. L'article UF.14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

ZONE UG

Zone à dominante d'habitat individuel comprenant également de petits commerces de proximité et des professions libérales. De petits collectifs sont ponctuellement présents au sein de ce tissu. La zone UG est répartie sur l'ensemble de la commune et comprend différences secteurs :

- *UGa : habitat individuel groupé avec ordonnancement des voies en raquette, continuité du bâti et une irrégularité du recul,*
- *UGb : habitat individuel groupé assez élevé avec ordonnancement orthogonal des voies et du foncier, continuité du bâti, recul et implantation réguliers, archétype de la maison en bande,*
- *UGc : habitat individuel discontinu et plutôt bas avec ordonnancement des voies en courbe formant lotissements de type contemporain*
- *Le secteur UGx correspondant à des secteurs d'habitations groupées réalisées dans la première moitié du XX^{ème} siècle avec des caractéristiques paysagère et patrimoniales particulières.*
- *Le secteur UGcdt correspondant aux secteurs d'opération identifiés au Contrat de Développement Territorial Val de France où sont autorisées des opérations de construction de logements en zone C du PEB.*
- *Le secteur UG (résiduel) : composé de différents types d'habitat individuel : semi groupé avec des maisons jumelles mais aussi de l'habitat individuel discontinu assez mixte dans son ordonnancement avec un parti pris moins affirmé.*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UG-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, et de restauration ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation ;
- Dans le secteur **UGcdt**, en complément des interdictions précitées : les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de service où

s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipement d'intérêt collectif et services publics ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article UG-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
Rappels au titre de la zone C du PEB (article L112-10 du code de l'Urbanisme) :

- *les constructions à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conforme à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier de recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.*
- *Les constructions à usage de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et d'activités de service devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.*

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Zone UG, à l'exception du secteur UGcdt

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être constituées de constructions individuelles non groupées ;
  - être situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics ;
  - n'entrainer qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores.
- Les nouvelles constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsqu'elles ne conduisent pas à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances sonores.
- La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes, lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances sonores et permet d'améliorer le confort des pièces existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

Secteur UGcdt :

- les constructions à destination d'habitation réalisées dans le cadre d'opération(s) de réhabilitation et de réaménagement urbain en zone C du PEB, dans les conditions définies par le contrat de développement territorial (CDT).

Zone UG et secteur UGcdt :

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur, annexés au présent règlement (L. 151-41 5° du code de l'urbanisme), les constructions ou installations peuvent être conditionnées au respect d'un seuil qu'ils précisent.

Article UG-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UG-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Sauf indication contraire mentionnée dans le corps du règlement, les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Au titre du présent règlement, les voies exclusivement réservées à la circulation piétonne et cycliste sont exclues du champ d'application de l'article 4. Elles relèvent donc de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises et les auvents dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,80 mètre et sans surplomb de l'espace public ainsi que les débords de toiture ;
- les balcons situés en surplomb du recul dès lors qu'ils ont une profondeur inférieure ou égale à 0,80 mètre et qu'ils sont situées à une hauteur supérieure ou égale à 4,00 mètres comptés depuis le niveau du trottoir.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (…), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,00 mètres comptés depuis le niveau du trottoir ;

- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

4.1. Dispositions générales

4.1.1. En secteur **UG**, aucune construction hormis les annexes ne sera admise au-delà d'une bande de 20,00 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies carrossables desservant l'unité foncière. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul au moins égal à 4,00 mètres de l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées.

4.1.2. En secteur **UGa**, aucune construction hormis les annexes ne sera admise au-delà d'une bande de 25,00 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies carrossables desservant l'unité foncière. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul libre.

4.1.3. En secteur **UGb**, aucune construction hormis les annexes ne sera admise au-delà d'une bande de 15,00 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies carrossables desservant l'unité foncière. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul au moins égal à 4,00 mètres.

4.1.4. En secteur **UGc**, aucune construction hormis les annexes ne sera admise au-delà d'une bande de 20,00 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies carrossables desservant l'unité foncière. Les constructions doivent être implantées en recul au moins égal à 4,00 mètres.

4.1.5. En secteur **UGcdt**, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul au moins égal à 4,00 mètres de l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées.

4.1.6. En secteur **UGx**, aucune construction hormis les annexes ne sera admise au-delà d'une bande de 20,00 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies carrossables desservant l'unité foncière. Les constructions doivent s'implanter en recul au moins égal à 4,00 mètres de l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées.

4.1.7. Les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers ainsi qu'au stockage des ordures ménagères peuvent s'implanter librement.

4.1.8. Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20,00 mètres du rail extérieur de la voie ferrée la plus proche.

4.1.9. Les marges de recul obligatoire vis-à-vis de la RN370 reportées sur le plan de zonage devront être respectées.

4.2. Dispositions particulières

4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

4.2.1. Dans le cas des parcelles existantes à date d'approbation du règlement et d'une profondeur mesurée depuis l'alignement de plus de 120 mètres, les constructions peuvent être édifiées dans une bande constructible de 60,00 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies carrossables desservant l'unité foncière.

Article UG-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites séparatives latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- 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.

5.1. Dispositions générales

5.1.1. En secteur **UG**, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales. L'implantation sur les limites séparatives de fond de parcelle est interdite.

5.1.2. En secteur **UGa et UGb**, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. L'implantation sur les limites séparatives de fond de parcelle est interdite.

5.1.3. En secteur **UGc**, les constructions principales doivent être implantées en retrait ou sur l'une des limites séparatives latérales. L'implantation sur les limites séparatives de fond de parcelle est interdite.

5.1.4. En secteur **UGcdt**, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives. Au-delà d'une bande de 20,00 mètres mesurés à partir de l'alignement des voies carrossables desservant l'unité foncière, les constructions doivent être implantées en retrait.

5.1.5. En secteur **UGx**, les constructions principales peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales. L'implantation sur les limites séparatives de fond de parcelle est interdite.

5.1.6. En cas de retrait :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction (L ≥ H/2), avec un minimum de 2,50 mètres ;
- en cas de baie réalisée sur la façade en retrait, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L ≥ H), avec un minimum de 4 mètres.

5.1.7. Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2,00 mètres.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers.

5.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

5.2.3. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UC-6 s'appliquent.

Article UG-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UG-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

7.1. Dispositions générales

7.1.1. L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.2. Dans les secteurs **UGa et UGc**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.2. Dans les secteur **UGb** et **UGcdt** l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.2. Dans le secteur **UGx**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.3. L'emprise au sol des annexes est limitée à 12 m² par unité foncière.

7.2. Dispositions particulières

7.2.1. L'emprise au sol des locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers n'est pas réglementée.

Article UG-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère et à 10 mètres au faitage.

8.1.2. En secteurs **UGa et UGc**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres à l'égout du toit ou sommet de l'acrotère et à 8,00 mètres au faitage.

8.1.3. En secteur **UGcdt**, la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 11 mètres.

8.1.4. La hauteur maximale hors-tout des constructions annexes est fixée à 2,50 mètres.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UG-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction, les aménagements et les clôtures tiendront compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités. La surélévation du 1er niveau de plancher ne pourra excéder 40 cm par rapport au terrain naturel avant travaux.

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.
- Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites.
- Le même matériau de ravalement de façade sera utilisé sur toute la hauteur de la construction.

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles en présentant une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les balcons et les perrons doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.
- Les colonnes et les balustres sont interdites.
- Les dispositions des alinéas précédents pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

9.1.4. Toitures :

- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

- Les toitures des constructions seront composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes principales, comprises entre 35° et 45°.
- Lorsque la qualité du parti architectural le justifie, les constructions pourront comporter des toitures des toitures-terrasses à condition qu'elles soient végétalisées sur au moins 80% de leur superficie. Le substrat couvrant les toitures terrasses végétalisées doit être suffisamment épais et absorbant pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales). Si les toitures terrasses sont accessibles, les dispositifs occultant ainsi que les mains courantes ceinturant les terrasses devront être intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment.
- Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons et les constructions devront assurer une continuité des rampants de toiture avec ceux des constructions avoisinantes.
- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures seront recouvertes par de la tuile à emboitement en terre cuite. L'ardoise naturelle et le zinc seront admis en fonction de la qualité du parti architectural et de l'insertion dans le paysage. Certains éléments pourront être recouverts par des verrières.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier bitumeux, fibrociment et bac acier sont interdites ainsi que celles de nature ou d'aspect précaire.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.
- Les annexes présenteront une simplicité de volume et de forme compatible avec le caractère résidentiel de l'environnement et devront s'y intégrer harmonieusement sans porter atteinte au paysage urbain. Les matériaux et couleurs devront être identiques à ceux du bâtiment principal. Les toitures des annexes pourront avoir une pente plus faible que le bâtiment principal et celles-ci pourront être réalisées en zinc ou en bac acier.

9.1.5. Les éléments techniques :

- Les antennes de TV individuelles devront de préférence être posées dans les combles perdus. Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture et ne pourront être en saillie sur le domaine public. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public et devront être dissimulées dans les jardins par des masques végétalisés. Dans le cas d'une antenne collective, les occupants des lieux (propriétaires ou locataires) devront obligatoirement s'y raccorder.
- Les gardes corps des toitures terrasses devront être traités en harmonie avec les façades.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Les réseaux secs en façade du bâtiment doivent être dissimulés dans des dispositifs de types goulotte dans les mêmes tonalités que la couleur de la façade.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

9.1.6. Les clôtures (toutes) :

- Toutes les parties pleines seront réalisées en moellons enduits en totalité ou "beurrés à pierre vue", en briques, en maçonnerie enduite gratté ou lissé fin et de ton « pierre ».
- Les clôtures en plaques de tôle, panneaux de béton pleins ou ajourés sont interdites.

- Les clôtures seront de préférence occultées par un dispositif végétal.
- Sur toutes les clôtures en bordure d'espaces publics, sont formellement interdits les écrans de tôle, les treillages, les canisses, les bacs acier ainsi que les toiles tendues quelques soit leur nature.
- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

9.1.7. Les clôtures sur rue :

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres. Elles doivent être constituées d'un muret mesurant 1/3 de la hauteur totale, surmonté d'un dispositif ajouré mesurant 2/3 de la hauteur totale.
- Elles seront à claire-voie (non pleine), c'est à dire composées d'une clôture constituée d'un muret (1/3 de la hauteur totale) surmonté d'un dispositif ajouré d'un modèle simple, de ton foncé et constitué de matériaux pérennes et valorisants (aspect bois, aluminium ou fer) (2/3 de la hauteur totale), tel:
  - grille ou barreaudage vertical peint en ton foncé,
  - lisses verticales ou horizontales,
- Pour ne pas rompre le lien entre l'espace public et les propriétés privées :
  - Les lisses devront alterner avec des parties ajourées.
  - Les jours devront représenter au moins 10% de la surface de chaque dispositif.
- Les ouvrages d'entrées (piliers, portillons, chapeaux de piliers, portails, ...) seront d'un modèle simple et assortis à la clôture sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonne proportion. Leur hauteur pourra dépasser 2,00 mètres, sans excéder 2,50 mètres.
- Les éléments décoratifs non cohérents avec l'architecture traditionnelle pavillonnaire seront proscrits.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Elles sont édifiées à l'alignement sauf impossibilité technique.
- Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une justification technique particulière (topographie, cohérence architecturale, …), les clôtures pleines sont autorisées.
- Les clôtures sur rue des quartiers d'habitat groupé présentant une unité de conception, les caractéristiques (composition, hauteur, matériaux) des clôtures peuvent différer des règles énumérées ci-dessus pour permettre la conservation de la conception originelle unitaire.

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

9.2.2. L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont

l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

- En cas d'extension modérée, des toitures à faible pentes inaccessible peuvent être autorisées si le parti pris architectural est justifié au regard d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, …) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants.

Article UG-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

Article UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

11.1 Dans le secteur UG cdt les constructions neuves ont l'obligation de prendre en compte les orientations et préconisations inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Confort acoustique : Protéger le bâti et les personnes contre les nuisances sonores aériennes » annexée au présent règlement.

11.2. Dans le secteur UG cdt les constructions résidentielles neuves ont l'obligation de rechercher un affaiblissement acoustique de l'enveloppe du bâtiment à 38 dB(A).

11. Les constructions neuves doivent mettre en œuvre des solutions hydro-économes pour réduire au maximum les consommations d'eaux.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UG-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.2. Dans les secteurs **UGa et UGc**, au moins 40% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.3. Dans le secteur **UGx**, au moins 50% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.4. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

12.2.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Ile-de-France.

12.2.2. La plantation d'un arbre à petit ou moyen développement est imposée pour 150 m² d'espaces de pleine terre (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2,00 mètres de profondeur.

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

12.2.4. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à petit ou moyen développement (5,00 à 15,00 mètres de haut à terme) pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

12.2.5. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 250 m².

12.2.6. Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran.

12.2.7 Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économes en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.

12.2.8 En secteur UGcdt, pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement, le projet devra évaluer la possibilité de désimperméabiliser les espaces libres (remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables) pour restituer la capacité écologique du sol.

12.3. Lotissements et opérations groupées

12.3.1. Les espaces verts collectifs devront représenter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

Article UG-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

13.1.1. Les espaces verts ne peuvent être divisés en plus de deux espaces distincts et il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

13.1.2. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20,00 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

Article UG-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

14.1. Dispositions générales

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

14.1.2. L'infiltration est proscrite dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

14.1.3. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà**,** pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.

14.1.4. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

14.1.5. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré traitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de pré traitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien avec une entreprise habilitée.

14.1.6. Toutes les précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

14.1.7. Au moins 35% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

14.1.8. En secteur UGa et UGc, au moins 45% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

14.1.9. En secteur UGx, au moins 55% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UG-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « ***ZONE 1 ».***

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Logement social	1 place par logement 0,5 place par logement en zone 1	Pas de norme plafond.
Hébergement pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, …)	1 place pour 3 chambres Zone 1 : 0,5 place pour 3 chambres	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place pour 60 m² de surface de plancher	1 place pour 50 m² de surface de plancher 1 place pour 60 m² de surface de plancher en zone 1
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
Restauration	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.

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** **Etablissement de santé et d'action sociale** **Salles d'art et de spectacles** **Equipements sportifs** **Autres équipements recevant du public**	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Les stationnements non clos et non couverts seront traités avec un revêtement perméable.

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m².
Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement/Logement social **Hébergement** pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement sans être inférieur à 1,5 m² par logement 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat et commerces de détail : - Jusqu'à 500 m² de Surface de Plancher - Au-delà de 500 m² de Surface de plancher	Il n'est pas fixé de norme. 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme

Entrepôt	Il n'est pas fixé de norme

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** **Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** **Salles d'art et de spectacles** **Equipements sportifs** **Autres équipements recevant du public**	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.
Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8,00 m
- Hauteur : 4,20 m

Ou les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

15.2. Dispositions particulières

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU à condition que les travaux ne donnent pas lieu ni à la création de nouveaux logements ni à une augmentation de la surface de plancher supérieure ou égale à 20% de la surface de plancher, avec un minimum de 15 m² de surface de plancher, à la date d'approbation du PLU.
Si cette double condition n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UG-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

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

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. Les accès auront une largeur minimale de 4,00 mètres.

Article UG-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées domestiques

17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

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

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

d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

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

17.3.4. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

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

17.4.2. L'article UG.14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

ZONE UI

La zone UI correspond aux zones d'activités économiques présentes sur la commune. Il existe deux secteurs particuliers :

- *Secteur UIa correspondant aux espaces d'activités situées en limite des secteurs d'habitation du centre-ville de Gonesse,*
- *Secteur UIc avec une orientation commerciale affirmée,*
- *Secteur UIs correspondant aux ZAC Parc d'activité des Tulipes Nord et Sud*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UI-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers ou de déchets et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Dans les secteurs **UIa** et **UIc**, en complément des interdictions précitées : les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique.
- Dans le secteur **UIc**, en complément des interdictions précitées : les constructions à destination d'industrie.

Article UI-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
Rappels au titre de la zone C du PEB (article L112-10 du code de l'Urbanisme) :

- *les constructions à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conforme à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier de recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.*
- *Les constructions à usage de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de d'activités de service devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.*

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Zone UI - tous secteurs

- Les constructions à destination de logement, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
  - sans excéder 1 logement par unité foncière ;
  - ne pas être isolées des autres constructions.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activité autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Dans le secteur UIc, en complément des conditions et limitations précitées :

- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics autorisée dans la zone ;
  - créer une surface de plancher inférieure ou égale à la moitié de celle à destination d'artisanat et commerce de détail pour laquelle l'entrepôt est nécessaire ;
  - être réalisé sur la même unité foncière que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire.

Dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur, annexés au présent règlement (L. 151-41 5° du code de l'urbanisme), les constructions ou installations peuvent être conditionnées au respect d'un seuil qu'ils précisent.

Article UI-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UI-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Ces dernières peuvent s'implanter librement sans tenir compte des distances d'implantation reportées directement sur le document graphique.

Champ d'application

Sauf indication contraire mentionnée dans le corps du règlement, les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Au titre du présent règlement, les voies exclusivement réservées à la circulation piétonne et cycliste sont exclues du champ d'application de l'article 4. Elles relèvent donc de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments techniques de moins de 0,60 mètre d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (…), et situés au-dessus d'une hauteur de 3 mètres comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Sauf mention différente portée sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter en recul des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées. Le recul doit être au moins égal à :

- 10,00 mètres pour les constructions principales ;
- 5,00 mètres pour les constructions annexes.

4.1.2. Les distances d'implantation reportées directement sur le document graphique se substituent à la règle ci-dessus.

4.1.3. Les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi qu'au stockage des ordures ménagères, peuvent s'implanter librement.

4.2. Dispositions particulières

4.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

Article UI-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites séparatives latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- 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.

5.1. Dispositions générales

5.1.1 En **secteur UI** :

- les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative, à l'exclusion des limites avec les autres zones pour lesquelles l'implantation en retrait est obligatoire.
- Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction (L ≥ H/2), avec un minimum de 4,00 mètres.

5.1.2. En **secteur UIa** :

- les constructions doivent être implantées en retrait, à l'exclusion des limites avec le secteur UI pour lesquelles l'implantation sur une limite séparative est possible.
- Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction (L ≥ H/2), avec un minimum de 4,00 mètres.

5.1.3. En **secteur UIc** :

- les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une seule limite séparative.
- Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction (L ≥ H/2), avec un minimum de 4,00 mètres.

5.1.4. En **secteur UIs**, les constructions doivent être implantées en retrait de toute limite séparative. Le retrait minimal devra respecter les indications portées sur le plan de zonage. A défaut d'indications graphiques, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction (L ≥ H/2), avec un minimum de 4,00 mètres.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

5.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

5.2.3. En application des dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme, le recours à la cour commune est possible. Dans ce cas, les dispositions de l'article UI-6 s'appliquent.

Article UI-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

6.1. Dispositions générales

6.1.1. Non réglementée en **secteurs UI et UIa**

6.1.2. En **secteur UIc**, lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à la hauteur de la construction (L ≥ H), avec un minimum de 8 mètres.

6.1.3. En **secteur UIs**, lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur hors-tout de la construction (L ≥ H/2), avec un minimum de 4,00 mètres.

6.1.4. Aucune distance minimale n'est imposée entre une construction principale et une construction annexe et entre annexes.

6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UI-7 : Emprise au sol des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

7.1. Dispositions générales

7.1.1. Non réglementée en secteurs UI, UIa et UIc

7.1.2. Dans le secteur UIs, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UI-8 : Hauteur des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 15 mètres.

8.1.2. En secteur **UIa**, la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 10 mètres.

8.1.3. En secteur **UIc**, la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 12 mètres.

8.1.4. La hauteur maximale hors-tout des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UI-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction, les aménagements et les clôtures tiendront compte de la pente du terrain.

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.
- Les couleurs vives sont interdites sauf lorsqu'elles sont limitées à des lignes ou à des éléments partiels des bâtiments.
- Les couleurs naturelles des matériaux sont autorisées.
- Les vitrages réfléchissants et opaques pour baies sont interdits en secteur UIs.

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles en présentant une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

9.1.4. Toitures :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction, éventuellement masqués par un acrotère.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier bitumeux et fibrociment sont interdites ainsi que celles de nature ou d'aspect précaire.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.
- Le substrat couvrant les toitures terrasses végétalisées doit être suffisamment épais et absorbant, d'une épaisseur minimum de 15 cm, pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales).

9.1.5. Les annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales. Elles présenteront une simplicité de volume et de forme compatible avec le caractère résidentiel de l'environnement et devront s'y intégrer harmonieusement sans porter atteinte au paysage urbain. Les matériaux et couleurs devront être identiques à ceux du bâtiment principal.

9.1.6. Les éléments techniques :

- Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades et ne pourront être en saillie sur le domaine public. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Les réseaux secs en façade du bâtiment doivent être dissimulés dans des dispositifs de types goulotte dans les mêmes tonalités que la couleur de la façade.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des éventuelles constructions à l'alignement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

9.1.7. Les clôtures :

- Les clôtures seront composées :
  - soit d'un muret (1/3 de la hauteur totale) surmonté d'un barreaudage vertical en fer peint en ton foncé, ou de lisses en bois, d'un modèle simple (2/3 de la hauteur totale).
  - soit d'un barreaudage ou grillages à treillis soudés plastifiés de tonalité sombre supportés par des poteaux métalliques verticaux.
- Les portails sur rue seront traités en barreaudage métallique vertical.
- En secteur UIs :
  - la maille des clôtures sera de forme rectangulaire verticale et de dimension 5 x 20 cm.
  - les portails sur rue seront supportés par des massifs en béton brut, à la finition soignée.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Article UI-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet

Article UI-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions neuves doivent mettre en œuvre des solutions hydro-économes pour réduire au maximum les consommations d'eaux.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UI-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.1.2. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace libre.

12.1.3. Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.4. Dans les secteur UIs et UIc, au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.1.5. Pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement, le projet devra évaluer la possibilité de désimperméabiliser les espaces libres (remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables) pour restituer la capacité écologique du sol.

12.1.6. Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économes en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

Tous secteurs :

12.2.1. La hauteur adulte des essences végétales ne pourra pas excéder les cotes maximales des servitudes aéronautiques figurant en annexes. Les essences végétales seront choisies en conséquence.

12.2.2. Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études du STNA (Service Technique de la Navigation Aérienne) :

- végétaux dont les baies, les fruits ou tout autre partie de la plante attirent les oiseaux (exemple : sorbier des oiseleurs…)
- végétaux dont la forme élancée peut permettre de les comparer à des objets filiformes (exemples : arbre fastigié isolé…)
- végétaux dont la hauteur adulte ne rentre pas dans les limites imposées par les servitudes aéronautiques de dégagement.
- végétaux dont la frondaison dense permet le rassemblement nocturne de colonies d'oiseaux (exemple : platanes…).
- végétaux dont les rameaux favorisent la nidification (exemple : laurier noble…).

Secteurs UI, UIa et UIc :

12.2.3. La plantation d'un arbre à petit ou moyen développement est imposée pour 100 m² d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 4 m² et d'au moins 2 mètres de profondeur.

12.2.4. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à petit ou moyen développement pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

12.2.5. La marge de recul en façade des voies publiques et privées devra recevoir un traitement végétal paysager sur au moins 70% de leur linéaire

12.2.6. Les marges de retrait vis-à-vis des limites latérales devront recevoir un traitement végétal paysager sur au moins 40% de leur superficie.

12.2.7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Secteur UIs :

12.2.8. Les bandes paysagères privatives implantées le long de la RD 317 et de la RD 370 sont inconstructibles.

12.2.9. Les marges d'isolement en limite séparative, perpendiculaires à la R.D.317, devront être plantées de haies de végétaux arbustifs dont les largeurs seront les suivantes :

- 3,00 mètres pour les parcelles dont la surface est inférieure à 15 000 m2.
- 6,00 mètres pour les parcelles dont la surface est comprise entre 15 000 m² et 40 000 m².
- 15,00 mètres pour les parcelles dont la surface est supérieure à 40 000 m2

12.2.10. Les marges d'isolement en limite séparative, parallèles à la R.D.317 devront être plantées de haies de végétaux arbustifs d'une largeur minimum de 4,00 mètres.

12.2.11. Les aires de stationnement comprenant plus de quatre emplacements doivent être plantées. Elles seront organisées en unités de 25 places maximum, séparées par des structures végétales orthogonales à la R.D.317.

12.2.12. Des écrans sous forme de véritables structures végétales seront prévus sur les aires de stationnement, de stockage de matériels, de matériaux ou de produits finis, afin que l'aspect de l'ensemble de l'établissement soit de bonne qualité, notamment en bordure des espaces verts publics et des limites extérieures de la zone. Ils seront organisés orthogonalement par rapport à la R.D.317.

12.2.13. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Article UI-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

13.1.1. Les espaces verts ne peuvent être divisés en plus de deux espaces distincts et il est fortement recommandé de réaliser un espace vert d'un seul tenant.

Article UI-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Rappel : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

14.1. Dispositions générales

Tous secteurs, à l'exception du secteur UIs :

14.1.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà, pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.

14.1.2. L'infiltration est proscrite dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

14.1.3. La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et

restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographique doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…). Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc…).

14.1.4. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

14.1.5. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré traitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de pré traitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien avec une entreprise habilitée.

14.1.6. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

14.1.7. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

Secteur UIs :

14.1.8. Une régulation des eaux pluviales, est imposée à chaque pétitionnaire, avant restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 25 litres /seconde /hectare de parcelle, pour un évènement pluvieux d'occurrence cinquantennale, à la condition que soit réalisé, ou en projet, un ouvrage aval de stockage temporaire des eaux pluviales permettant un second écrêtement du débit avec un rejet maximal aval à 0,7 litre par seconde par hectare de bassin versant. Dans la négative, le pétitionnaire aura à sa charge sur sa parcelle, la réalisation d'une régulation permettant un rejet équivalent à 0,7 litre par seconde.

14.1.9. Les ouvrages de stockage seront à ciel ouvert, pour au moins 4/5 des volumes à stocker lors d'une pluie cinquantennale, et intégrés à l'aménagement. Les surfaces des ouvrages de stockage à ciel ouvert végétalisés rentrent dans le calcul des surfaces imposées d'espaces verts.

14.1.10. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, d'une superficie supérieure à 300 m², voiries, aires de stockages, des projets d'aménagement doivent subir un pré traitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

14.1.11. Les séparateurs à hydrocarbures enterrés sont proscrits au profit de dispositifs de filtration et de phytorémédiation.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UI-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris pour lesquelles la réalisation de places de stationnement pour véhicules motorisés, non motorisés et espaces de livraisons doit être estimée e fonction des besoins de la construction.

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place pour 60 m² de surface de plancher	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail	Aucune place pour les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 150 m² 1 place / 50 m² de surface de plancher pour les commerces dont la surface de plancher est comprise entre 150 m² et 300 m² 1 place / 25 m² de surface de plancher pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 300 m²	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre	Pas de norme plafond.
Restauration **Restauration à emporter**	1 place pour 30 m² de surface de plancher 1 place pour 10 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.

Commerce de gros	1 place pour 100 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Cinéma	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
Industrie	1 place pour 50 m² de surface de plancher jusqu' à 500 m² de surface de plancher du bâtiment, puis 1 place pour 100 m² de surface de plancher au-delà	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place pour 100 m² de surface de plancher jusqu' à 1000 m² de surface de plancher du bâtiment, puis 1 place pour 200 m² de surface de plancher au-delà	Pas de norme plafond
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 25 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond
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**	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Les stationnements non clos et non couverts seront traités avec un revêtement perméable.

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m².

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)

Logement	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat et commerces de détail	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration
Commerce de gros	1 aire de 3 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher
Cinéma	1 place (1,50 m²) pour 50 fauteuils
Industrie	1 aire de 3 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher
Entrepôt	1 aire de 3 m² par tranche de 2 000 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	1 place (1,50 m²) pour 25 m² de surface de plancher de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** **Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** **Salles d'art et de spectacles** **Equipements sportifs** **Autres équipements recevant du public**	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.
Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m

- Longueur : 8,00 m
- Hauteur : 4,20 m

Ou les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UI-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

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

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.2.3. En complément pour le secteur UIs : aucun accès sur la R.D.317 n'est autorisé. Les accès directs sur l'avenue du XXIème siècle ne sont autorisés que pour des parcelles dont le linéaire de façade sur cette voie excède 100,00 mètres linéaires. De manière générale, sur l'avenue du XXI^{ème} siècle, les accès sont limités à un seul accès par parcelle et devront être organisés selon une trame orthogonale à la R.D.317.

Article UI-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

17.1. Alimentation en eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées domestiques

17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

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

17.3.2. Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

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

17.3.4. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

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

17.4.2. L'article UI.14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

ZONE UP

La zone UP correspond à une partie la Z.A.C. Paris Nord 2. Elle est composée des trois secteurs suivants :

- *secteur UPa dont la vocation dominante est l'accueil d'activités économiques ;*
- *secteur UPc dont la vocation dominante est l'accueil d'activités commerciale ;*
- *secteur UPg dont la vocation dominante est l'accueil d'équipements et d'aménagement d'intérêt collectif.*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UP-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'industrie en secteur UPc ;
- Les constructions à destination de commerce et activité de service et d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires en secteur UPg ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers ou de déchets et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public.

Article UP-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
Rappels au titre de la zone C du PEB (article L112-10 du code de l'Urbanisme) :

- *les constructions à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conforme à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier de recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.*
- *Les constructions à usage de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de d'activités de service devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.*

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.
Tous secteurs

- Les constructions à destination de logement, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
  - sans excéder 1 logement par unité foncière ;
  - ne pas être isolées des autres constructions.

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activité autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Secteur UPa et UPc

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

Secteur UPa

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail dont la surface de plancher commercial n'excède pas 100 m².

Secteur UPc

- Les constructions à destination de restauration dont la surface de plancher n'excède pas 2 000 m².

Dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur, annexés au présent règlement (L. 151-41 5° du code de l'urbanisme), les constructions ou installations peuvent être conditionnées au respect d'un seuil qu'ils précisent.

Article UP-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UP-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées. Ce recul doit être supérieur ou égal à la hauteur de la construction (L≥H). dans le secteur UPc, ce recul peut être divisé par deux en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie principale.

4.1.2. Les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ainsi qu'au stockage des ordures ménagères, peuvent s'implanter librement.

4.1.3. Dans les secteurs UPa et UPg, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres des nouvelles voies publiques ou privées.

4.1.4. Dans le secteur UPa, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 50 mètres depuis l'axe de l'autoroute A1.

Article UP-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé pour le secteur UPc.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

5.1. Limites séparatives latérales

5.1.1. Les constructions respecteront une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment. Toutefois, les constructions pourront être édifiées sur l'une des limites séparatives si la largeur de la façade de l'unité foncière est inférieure à 60,00 mètres.

5.1.2. Des décrochements de constructions implantées en limite séparative pourront être tolérés, s'ils portent sur une longueur inférieure à 50% de la limite mitoyenne concernée.

5.2. Limites séparatives de fond de parcelle

5.2.1. Les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5,00 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle, sauf si celle-ci donnent sur une voie ferrée de transport de marchandises, la distance étant alors ramenée à 2,00 mètres minimum.

Article UP-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 4,00 mètres, si la façade ne comporte pas de baie, et 6,00 mètres si la façade comporte des baies.

Article UP-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé pour le secteur UPc.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Article UP-8 : Hauteur des constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

8.1.1. En secteur **UPa**, la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 16 mètres. Toutefois, la hauteur pourra être portée à 20,00 mètres sur moins de 10% de la superficie au sol de l'ensemble des constructions de l'unité foncière.

8.1.2. En secteur **UPc**, la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 16 mètres.

8.1.3. En secteur **UPg**, la hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 10 mètres.

8.1.4. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, notamment les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UP-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

9.1. Aspect des bâtiments et matériaux de façade

9.1.1. Le projet architectural devra assurer une grande qualité de la volumétrie générale, du dessin des façades et des matériaux.

9.1.2. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

9.1.3. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

9.1.4. Les couvertures apparentes en chaume, en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

9.1.5. L'emplacement de la volumétrie et l'aspect extérieur des postes de livraison des fluides doivent être définis au permis de construire.

9.1.6. Les aires de stockage seront implantées à l'arrière des bâtiments.

9.2. Aspect des clôtures

9.2.1. Les clôtures ne sont pas, de manière générale, obligatoire pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou communes, ou les parties privatives entre-elle. Seuls les espaces

revêtus, aires de stationnement, cour de manœuvre ou de stockage devront obligatoirement être masqués par une clôture ou par un écran visuel.

En secteur UPa et Upg :

Clôture sur voie ou emprise publique

9.2.2. Les clôtures seront composées d'éléments grilles en serrurerie ou treillis à mailles rectangulaires de 5,00 millimètres de diamètre sur potelets métalliques.

9.2.3. Elles ne dépasseront pas une hauteur de 1,50 mètre et seront doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) plantée à l'intérieur du lot d'une hauteur au moins égale à celle du grillage.

9.2.4. Les entrées de lots pourront être traitées par une clôture en maçonnerie.

Limites séparatives latérales

9.2.5. Les clôtures seront réalisées comme sur la voie ou pourront être constituées par un grillage vert simple à torsion à maille de 50 tendu entre potelets métalliques.

9.2.6. Dans tous les cas, la clôture sera doublée d'une haie vive plantée à l'intérieur du lot au moins égale à sa hauteur dans une bande de 30,00 mètres perpendiculaire à toute voie.

En secteur UPc :

Limites séparatives latérales

9.2.7. Les clôtures ne dépasseront pas 0.50 mètre. Elles seront doublées d'une haie arbustive de qualité (feuillage dense et persistant) d'une hauteur au moins égale à celle du grillage.

9.3 Toitures

Le substrat couvrant les toitures terrasses végétalisées doit être suffisamment épais et absorbant, d'une épaisseur minimum de 15 cm, pour répondre aux objectifs écologiques poursuivis (isolation thermique et rétention des eaux pluviales).

Article UP-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article UP-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions neuves doivent mettre en œuvre des solutions hydro-économes pour réduire au maximum les consommations d'eaux.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UP-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

12.1. Espaces verts et plantations

12.1.1. En secteur UPa, au moins 10% de la surface de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 50,00 mètres carrés de surface d'espaces verts. Pour les unités foncières ne donnant pas directement sur les voies de desserte de la ZAC et dont les constructions sont rejetées au deuxième plan, l'obligation sera ramenée à 5%.

12.1.2. En secteur UPc, au moins 8% de la surface de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour 100,00 mètres carrés de surface d'espaces verts.

12.1.3. En secteur UPg, au moins 20% de la surface de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts

12.1.4. Les espaces verts internes à chaque lot seront aménagés de façon à s'intégrer dans le paysage général du quartier et notamment les espaces verts généraux réalisés entre l'autoroute A1 – A104 et la limite Ouest des lots qui lui font face.

12.1.5. Lorsque les installations font l'objet de réalisations échelonnées dans le temps, les surfaces réservées pour des extensions ultérieures devront être traitées en espaces verts et non laissées à l'abandon.

12.1.6. S'il n'y a pas de clôture, le traitement paysager est obligatoire entre les voies et les bâtiments.

12.1.7. Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économes en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.

12.1.8. Pour toutes les opérations de rénovation, de requalification ou de réaménagement, le projet devra évaluer la possibilité de désimperméabiliser les espaces libres (remplacer des surfaces imperméables par des surfaces plus perméables) pour restituer la capacité écologique du sol.

12.2. Traitement paysager des aires de stationnement

12.2.1. En secteur UPa, les aires de stationnement pour les véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2.2. En secteur UPc, les voies de distribution des parkings seront plantées d'arbres, à raison d'un arbre par 15,00 mètres linéaires. Les poches de parking seront ceinturées de haies arbustives.

12.2.3. En secteur UPg, les aires de stationnement pour les véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

12.2. Traitement paysager des aires de stockage

12.2.4. Les aires de stockage doivent être masquées par des écrans visuels, constitués par l'une ou l'autre des dispositions suivantes :

- des haies d'arbustes à feuilles persistantes d'une hauteur définitive de 2,00 mètres.
- un merlon de terre engazonnée de 2,00 mètres minimum de hauteur.
- un mur de 1,60 mètre de hauteur dans les mêmes matériaux et couleurs que la façade principale du bâtiment.
- un écran en bois traité de manière soignée et d'une hauteur au moins égale à 1,60 mètre.

Article UP-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Non réglementé.

Article UP-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Rappel : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà**,** pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.

14.1.2. L'infiltration est proscrite dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

14.1.3. La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographique doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…). Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc…).

14.1.4. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

14.1.5. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement devront subir un pré traitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de pré traitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien avec une entreprise habilitée.

14.1.6. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UP-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)

Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place pour 55 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Artisanat et commerces de détail	1 place pour 20 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre pour les quarante premières chambres puis 0,8 place par chambre au-delà	Pas de norme plafond.
Restauration	1 place pour 20 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 25 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Commerce de gros	1 place pour 100 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Cinéma	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
Industrie	1 place pour 80 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
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**	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

Les stationnements non clos et non couverts seront traités avec un revêtement perméable.

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m².

Pour toute construction à d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat et commerces de détail	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Hébergement hôtelier et touristique	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement hôtelier et touristique
Restauration	1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher dédiée à la restauration
Commerce de gros	1 aire de 3 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher
Cinéma	1 place (1,50 m²) pour 50 fauteuils
Industrie	1 aire de 3 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** **Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** **Salles d'art et de spectacles** **Equipements sportifs** **Autres équipements recevant du public**	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8 m
- Hauteur : 4,20 m

Ou les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UP-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

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

16.1.3. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), de faire demi-tour.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Article UP-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées domestiques

17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

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

17.3.2. Dans le cas d'installation de restaurant, les cuisines seront équipées d'un séparateur à graisse et à fécules

17.3.3. Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

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

17.3.6. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

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

17.4.2. L'article UP.14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

ZONE UZ

La zone UZ correspond à la plateforme aéroportuaire. Elle est destinée à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports. Elle peut accueillir des activités dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UZ-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Non réglementé.

Article UZ-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes : être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière.

Dans les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vigueur, annexés au présent règlement (L. 151-41 5° du code de l'urbanisme), les constructions ou installations peuvent être conditionnées au respect d'un seuil qu'ils précisent.

Article UZ-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UZ-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1. A l'exception des saillies, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 2 mètres des voies publiques et emprises publiques ou à défaut, à l'alignement des bâtiments existants.

4.1.2. A l'exception des saillies, lorsque les constructions sont édifiées en bordure d'une voie privée, elles doivent être implantées soit en limite de la voie, soit en recul d'au moins 2 mètres.

4.1.3. Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des véhicules de secours.

4.1.4. Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au présent article.

Article UZ-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5.1. Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 m.

Article UZ-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UZ-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UZ-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

Dispositions générales

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle du Plan de Servitudes Aéronautiques (PSA). Elle est définie dans le plan de servitudes d'utilité publique.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UZ-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et du site. Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

9.1.2. Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Les rampes devront être intégrées à la construction.

9.1.3. L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

9.1.4. Les édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, …) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel. Le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caissons de climatisation, garde-corps, antennes…) doivent être recherchés de façon à en limiter l'impact visuel, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis des bâtiments voisins. Les garde-corps inclinés industriels sont à éviter.

9.1.5. Les systèmes individuels et collectifs d'émission ou de réception (radios, télévisions, radios-téléphones) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas, dans la mesure du possible, être visibles depuis l'espace public.

9.1.6. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. 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.

9.1.7. Clôtures en limite séparatives : leur conception doit prendre en compte, dans la mesure du possible, la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

Article UZ-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

Article UZ-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions neuves doivent mettre en œuvre des solutions hydro-économes pour réduire au maximum les consommations d'eaux.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

La liste des plantes déconseillées est jointe en annexe du règlement.

Article UZ-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Afin de préserver le paysage, d'améliorer la qualité de vie des usagers, de sauvegarder et développer le biotope, il convient d'apporter un soin tout particulier au traitement des espaces libres de constructions et aux plantations.

12.1.2. Pour assurer la qualité paysagère et écologique des espaces libres, une attention particulière doit être apportée à leur surface, leur configuration (géométrie, localisation sur le terrain), le traitement de leur sol et les conditions de développement de leurs plantations.

12.1.3. Les espaces résiduels non construits seront paysagés.

12.1.4. Les plantations participeront de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

12.1.5. A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité et dans le respect des règles du Plan de Servitudes Aéronautiques ainsi que du Plan de servitudes radioélectriques, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en termes de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

12.1.6. Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux. Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer à la liste des plantes déconseillées pour les aérodromes de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation).

12.1.7. Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économes en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.

12.2. Aménagement paysager des aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement extérieures devront obligatoirement être aménagées de la façon suivante, sauf contraintes liées aux servitudes de dégagement ou aux servitudes radioélectriques :

12.2.1. Des arbres seront plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (environ une distance de 10 mètres), soit un arbre pour 4 places.

12.2.2. Des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire.

Article UZ-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Non réglementé.

Article UZ-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Rappel : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

14.1. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et doivent être recyclées, retenues ou infiltrées conformément à la réglementation en vigueur.

14.2. Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur – déshuileur.

14.3. Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales public ou de la plateforme.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UZ-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

15.1. L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises dans le respect de la réglementation en vigueur.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UZ-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation en état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

16.1.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.

16.1.3. Les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être aménagés sur les emprises de projets.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

16.2.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

16.2.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la sûreté d'usage.

16.2.4. L'autorisation préalable du gestionnaire de plateforme doit être obtenue.

Article UZ-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées domestiques

17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

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

17.3.2. Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

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

17.3.4. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

17.4.1. L'article UZ.14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

Dispositions applicables dans les zones à urbaniser

ZONE 1AU

Zone à urbaniser à vocations principales d'activités économiques et d'équipement d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- *un secteur **1AUgp** correspondant à la future gare de la ligne 17 du Grand Paris Express, périmètre déterminé par déclaration d'utilité publique ;*
- *un secteur **1AUtdg1** correspondant à la partie sud de l'avenue du Parisis et au sud-ouest du Triangle de Gonesse ;*
- *un secteur **1AUtdg2** correspondant à la partie sud est du Triangle de Gonesse au sud de l'avenue du Parisis.*
- *un secteur **1AUtdg3** correspondant au nouveau quartier à créer autour de la future gare de la ligne 17 du Grand Paris Express situé au nord de l'avenue du Parisis, en limite de la zone agricole au nord.*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AU-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce de gros ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers ou de déchets et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;

Article 1AU-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

Rappels au titre de la zone C du PEB (article L112-10 du code de l'Urbanisme) :

- *les constructions à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conforme à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier de recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.*
- *Les constructions à usage de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de d'activités de service devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.*

Les constructions, installations, aménagements et travaux non interdits, ne sont autorisés que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le secteur 1AUgp, ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, ne sont pas soumis à cette obligation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Tous secteurs :
Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
  - dans la limite de 100 m² de surface de plancher au maximum par unité foncière ;
  - sans excéder 1 logement par unité foncière ;
  - ne pas être isolées des autres constructions.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activité autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

En secteur 1AUtdg1 :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - créer une surface de plancher commerciale inférieure à 400 m² *;*
  - être réalisées en rez-de-chaussée.

- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à une construction autorisée.
  - créer une surface de plancher inférieure ou égale à la moitié de celle autorisée.
  - être réalisées sur la même unité foncière que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire.

En secteur 1AUtdg2 :

- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à une construction autorisée dans le secteur ;

être réalisées sur la même unité foncière que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire.

En secteur 1AUtdg3 :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être réalisées en rez-de-chaussée.

- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires à une construction autorisée.
  - être réalisées sur la même unité foncière que la construction à laquelle l'entrepôt est nécessaire agricole au nord.

Article 1AU-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AU-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé en secteur 1AUgp.

Les constructions ou installations sont interdites dans la bande d'inconstructibilité indiquée sur le document graphique réglementaire au titre des articles L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme.
Cette disposition ne s'applique pas :

- aux aménagements visant à garantir la qualité des paysages ;
- aux aménagement et dispositifs visant à lutter contre les nuisances sonores et à assurer la sécurité des déplacements ;
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux voies d'accès et de desserte des projets.

Article 1AU-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 1AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AU-8 : Hauteur des constructions

Rappel : le Plan de Servitudes Aéronautiques du Bourget (cf. plan des servitudes d'utilité publique en annexe) et spécifiquement les servitudes radioélectriques et le plan de dégagement aéroportuaire encadrent les hauteurs maximales des constructions.

La hauteur des constructions est réglementée par les orientations d'aménagement et de programmation. La hauteur des constructions est applicable sous réserve de l'approbation du nouveau Plan de Servitudes Aéronautiques du Bourget.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 1AU-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Non réglementé en secteur 1AUgp.

Pour tous les secteurs :

9.1. Les constructions doivent répondre à une exigence architecturale forte en renforçant la qualité globale du projet ainsi que sa visibilité à l'internationale. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction, les aménagements et les clôtures tiendront compte de la pente du terrain.

9.2. Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

9.3. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

9.4. Les couleurs et les matériaux des constructions devront s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

9.5. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.

9.6. Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles devront être valorisées au travers d'aménagement(s) spécifique(s) et répondre à l'objectif de création d'une « 5ème façade ». Seront à privilégier :

- des terrasses accessibles offrant des vues vers Paris ;
- la prise en compte des enjeux de durabilité dans le traitement des toitures telles que la gestion des eaux pluviales (exemples : toitures réservoirs, toitures végétalisées, etc.), la production d'énergie (panneaux solaires), le confort acoustique (isolation acoustique), etc. ; les éléments issus de ces dispositifs doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être intégrés aux constructions ;
- le prolongement des espaces paysagers en toitures.

9.7. Les annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

9.8. Les éléments techniques (exemple : rampes, descentes d'eaux pluviales, édicules et gaines techniques, panneaux solaires, etc.) doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Pour le secteur 1AUtdg2

9.9. La façade ouest des constructions doit privilégier des formes urbaines et architecturales ouvertes, permettant de conserver la porosité avec les îlots du quartier d'affaires (façades urbaines, rez-de-chaussée animés par des services ou commerces, etc.) ;

9.10. La façade des constructions donnant sur le Boulevard Urbain du Parisis (BIP) doit assurer une bonne ouverture sur l'espace public et son rôle de façade constituée sur un espace public structurant.

Article 1AU-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article 1AU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé en secteur 1AUgp.

Les constructions doivent favoriser :

- le recours aux énergies renouvelables pour répondre aux consommations énergétiques ;
- l'optimisation des équilibres de consommation énergétique ;
- la sobriété énergétique ;
- la réduction des consommations d'eau potable et des ressources non renouvelables
- les solutions hydro-économes pour réduire au maximum les consommations d'eaux.
- la réduction et la valorisation des déchets ;
- la préservation et le développement de la biodiversité ;
- la réutilisation des eaux de pluies.

Pour les projets soumis à l'application de la réglementation environnementale, les exigences suivantes devront être respectées pour les bureaux :

Champ d'application	Critère d'Analyse	Description	Prescriptions
Bureaux	Bbio :	Évaluation des besoins de chaud, de froid (que le bâtiment soit climatisé ou pas) et d'éclairage.	Bbio < Bbiomax* - 30%
	Cep :	Évaluation des consommations d'énergie renouvelable et non renouvelable des 5 usages RT 2012 : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation et auxiliaires +	Cep < Cepmax* -30%
	Cep,nr	1. Éclairage et/ou de ventilation des parkings 2. Éclairage des circulations en collectif 3. Électricité ascenseurs et/ou escalators	Cep,nr < Cep,nr max* -30%
	DH :	Évaluation des écarts entre température du bâtiment et température de confort (température adaptée en fonction des températures des jours précédents, elle varie entre 26 et 28°C)	DH < DH_max

	Ic,construction	Généralisation de la méthode **d'analyse du cycle de vie** pour l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre des **produits de construction et équipements et leur mise en œuvre**. Impact sur le changement climatique des composants et du chantier.	Seuil 2028*
	Ic,énergie	Introduction de la méthode **d'analyse du cycle de vie pour l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre** des **énergies consommées pendant** une durée de vie du bâtiment de **50 ans**.	Seuil 2028*

Pour les projets encore soumis à l'application de la réglementation thermique, RE2012, et en attente des décrets d'application de la RE2020 au tertiaire spécifique, les exigences suivantes devront être respectées :

Champ d'application	Critère d'Analyse	Description	Prescriptions
Activités et commerces	Bbio :	Évaluation des besoins de chaud, de froid (que le bâtiment soit climatisé ou pas) et d'éclairage.	Bbio < Bbiomax* - 20%
	Cep :	Évaluation des consommations d'énergie renouvelable et non renouvelable des 5 usages RT 2012 : chauffage, refroidissement, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation et auxiliaires + 4. Éclairage et/ou de ventilation des parkings 5. Éclairage des circulations en collectif 6. Électricité ascenseurs et/ou escalators	Cep < Cepmax* - 20%

*Valeurs provenant de la RT2012 Ces exigences seraient rendues caduques dès la publication des décrets d'application de la RE2020 au tertiaire spécifique (Activités et commerces, etc.).

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article 1AU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Non réglementé en secteur 1AUgp.

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la continuité avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.1.2. A l'échelle de l'îlot, les constructions doivent être telles qu'elles permettent la création d'espaces ouverts (exemple : macro-îlot ouvert, cœur d'îlot paysager continu entre les différentes parcelles, etc.).

12.2. Plantations et aménagements paysagers

12.2.1. La hauteur adulte des essences végétales ne pourra excéder les cotes maximales des servitudes aéronautiques figurant en annexe. Les essences végétales seront choisies en conséquence ;

12.2.2. Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études du STNA (Service Technique de la Navigation Aérienne) :

- végétaux dont les baies, les fruits ou tout autre partie de la plante attirent les oiseaux (exemple : sorbier des oiseleurs…) ;
- végétaux dont la forme élancée peut permettre de les comparer à des objets filiformes (exemples : arbres fastigié isolé…) ;
- végétaux dont la hauteur adulte ne rendre pas dans les limites imposées par les servitudes aéronautiques de dégagement ;
- végétaux dont la frondaison dense permet le rassemblement nocturne de colonies d'oiseaux (exemple : platanes…) ;
- végétaux dont les rameaux favorisent la nidification (exemple : laurier noble…).

12.2.3. Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

12.2.4. Dans le cas de réalisation d'aires de stationnement en surface, celles-ci doivent faire l'objet d'un traitement paysagé de qualité.

12.2.5. Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économes en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.

12.3 Coefficient de biotope

12.3.1. Le secteur 1AUgp ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et les constructions destinées principalement à accueillir des parcs de stationnement ne sont pas soumis au coefficient de biotope.

12.3.2. Pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUtdg1 (hors constructions s'implantant le long du BIP) :

- le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,2 pour les constructions à destination de commerces et activités de services et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- pour les autres constructions, le coefficient minimal est fixé à 0,4.

12.3.3. Pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUtdg2, le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4.

12.3.4. Pour les constructions autorisées dans le secteur 1AUtdg3

- Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,2 pour les constructions à destination de commerces et activités de services et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- Le coefficient de biotope minimal est fixé à 0,4 pour les équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale et il est fixé à un minimum de 0,2 pour les autres équipements d'intérêt collectif et services publics.

*(exemples : toitures végétalisées à RDC surplombées par d'autres bâtiments, toitures végétalisées en continuité écologique avec le sol permettant le déplacement de la faune du sol (micro-organismes, vers, insectes, etc.), etc.)

12.3.5. Définition du coefficient de biotope : le coefficient de biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière. Il s'agit d'une valeur qui se calcule de la manière suivante : CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière.

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière : surface écoaménageable = (surface de type A × coef. A) + (surface de type B × coef. B) + … + (surface de type N × coef. N).

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel :

Type de surface	Description	Valeur écologique
Surface imperméable	Revêtement imperméable à l'air et à l'eau, sans végétation	**0**
Surface semi-perméable	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, sans végétation	**0.2**
Surface semi-ouverte	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation - ex. : parking « Evergreen »	**0.3**
Espace vert en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la faune et la flore	**1**
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation extensive, épaisseur de terre végétale comprise entre 3 et 15 cm	**0.2** (+0.1 si en RDC*)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation semi-intensive : épaisseur de terre végétale entre 15 et 30 cm, végétalisation par graminées et vivaces	**0.4** (+0.1 si en RDC*)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale de 30 à 50 cm, végétalisation par graminées, vivaces et arbustes	**0.6** (+0.1 si en RDC*)

Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale de 50 à 80 cm, végétalisation par arbustes, arbres et herbacée	**0.65** (+0.1 si en RDC*)
Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm, végétalisation par arbustes, arbres et herbacée	**0.7** (+0.1 si en RDC*)
Verdissement vertical	Végétalisation des murs aveugles en hydroponie jusqu'à 10 m	**0.2**
Verdissement vertical	Végétalisation des murs aveugles à l'aide de plantes grimpantes jusqu'à 10 m	**0.4**

Article 1AU-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

13.1. La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 20 m.

Article 1AU-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Rappel : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Non réglementé en secteur 1AUgp ainsi que pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris pour lesquelles d'autres dispositions de gestion des eaux pluviales pourront être mises en œuvre.

14.1.1. Dans les secteurs 1AUtdg1 et 1AUtdg2 pour tout projet de construction, la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà, pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.

14.1.2. Dans le secteur 1AUtdg3 pour tout projet de construction, la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics pour des pluies courantes, dimensionnées comme l'abattement d'une lame d'eau de 10 mm en 24h. Au-delà et jusqu'à la pluie cinquantennale, le pétitionnaire doit viser une gestion à la parcelle, en privilégiant la gestion à ciel ouvert, sans restitution aux réseaux publics. Suivant la nature du sol (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) et si la gestion à la parcelle n'est pas possible, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle est imposé à chaque pétitionnaire (dans la limite de la faisabilité technique). Cette régulation implique de dimensionner le dispositif de gestion des eaux pluviales pour une pluie cinquantennale. Les rejets régulés et les surverses dans les ouvrages de rétention sur espace public devront se faire en surface puisque la gestion des eaux pluviales sur espace public est réalisée uniquement à ciel ouvert.

Article 1AU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé en secteur 1AUgp.

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

15.1. Dispositions pour le stationnement des véhicules motorisés en secteur 1AUtdg1

15.1.1. Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée :

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (le maximum réalisable)
Habitation	Non réglementé	Pas de norme plafond.
Bureaux	Non réglementé	1 place pour 60 m² de surface de plancher 1 place pour 80 m² de surface de plancher dans un rayon de 500 mètre autour de la gare de la ligne 17 du GPE
Commerces et activités de service	Non réglementé	1 place pour 120 m² de surface de plancher commerciale 1 place pour 160 m² de surface de plancher commerciale dans un rayon de 500 mètre autour de la gare de la ligne 17 du GPE
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de	Non réglementé

	l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	

15.1.2. Les aires de stationnement réalisées devront être intégrées aux constructions principales ou aux aménagements et installations prévues :

- parking silo ;
- parking podium intégré dans la topographie ou créant une topographie artificielle (protection contre les nuisances sonores, etc.) ;
- parking en sous-sol ou semi-enterrés ;
- parking en toiture.

15.1.3. Les aires de stationnement réalisées sur voirie doivent favoriser les usages locaux de courte durée (visiteurs, commerces, etc).

15.2. Dispositions pour le stationnement des véhicules motorisés en secteur 1AUtdg2

Cf. Orientation d'aménagement et de programmation.

15.3. Dispositions pour le stationnement des véhicules motorisés en secteur 1AUtdg3

15.3.1. Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)	Plafond (le maximum réalisable)
Habitation	Non réglementé	Pas de norme plafond
Commerces et activités de service	Non réglementé	1 place pour 120 m² de surface de plancher commerciale 1 place pour 160 m² de surface de plancher commerciale dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de la ligne 17 du GPE
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou	

	non de parcs publics de stationnement à proximité...)	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne)	Non réglementé	1 place pour 60 m² de surface de plancher 1 place pour 80 m² de surface de plancher dans un rayon de 500 mètres autour de la gare de la ligne 17 du GPE

15.3.2 : Dans le périmètre de l'OAP Quartier de la gare, il est autorisé de mutualiser les stationnements des véhicules en réalisant un ou plusieurs parcs de stationnement communs à l'ensemble ou à une partie des constructions, le cas échéant en silo.

15.4. Dispositions pour le stationnement des vélos en secteur 1AUtdg1

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol ;
- lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m².

Il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Habitation	1,5% de la surface de plancher dédiée à la destination habitation
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée à la destination bureau
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, ...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

15.5. Dispositions pour le stationnement des vélos en secteurs 1AUtdg2 et 1AUtdg3

Cf. Orientation d'aménagement et de programmation.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 1AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Non réglementé en secteur 1AUgp.

16.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

16.1.2. Les caractéristiques des voies nouvelles ou privées : les dimensions, formes des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à la collecte des ordures ménagères.

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Non règlementé.

Article 1AU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Non réglementé en secteur 1AUgp.

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées

17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

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

17.3.2. Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

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

17.3.4. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

17.4.1. Pour tout projet de construction, une régulation des eaux pluviales à l'unité foncière puis l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou de leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ou plusieurs ouvrages de stockage paysagers (noues, bassins, toitures stockantes, etc.) calculés pour une pluie cinquantennale.

17.4.2. L'article 1AU-14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installation nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

ZONE 1AUI

Zone destinée à être urbanisée à court terme à vocation d'accueillir essentiellement des activités économiques. Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'équipement de la zone sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1AUI-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers ou de déchets et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant, au-delà de leur unité foncière, un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique.

Article 1AUI-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
Rappels au titre de la zone C du PEB (article L112-10 du code de l'Urbanisme) :

- *les constructions à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conforme à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier de recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.*
- *Les constructions à usage de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de d'activités de service devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.*

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination de logement, sous conditions et dans les limites suivantes :

  - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
  - sans excéder 1 logement par unité foncière ;
  - ne pas être isolées des autres constructions.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activité autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Article 1AUI-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 1AUI-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Article 1AUI-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article 1AUI-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUI-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 1AUI-8 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 1AUI-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction, les aménagements et les clôtures tiendront compte de la pente du terrain.

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures et revêtements extérieurs devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.
- Les couleurs vives sont interdites sauf lorsqu'elles sont limitées à des lignes ou à des éléments partiels des bâtiments.
- Les couleurs naturelles des matériaux sont autorisées.
- Les vitrages réfléchissants et opaques pour baies sont interdits en secteur UIs.

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles en présentant une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

9.1.4. Toitures :

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- A l'exception des cheminées, qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction, éventuellement masqués par un acrotère.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier bitumeux, fibrociment et bac acier sont interdites ainsi que celles de nature ou d'aspect précaire.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions.

9.1.5. Les annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales. Elles présenteront une simplicité de volume et de forme compatible avec le caractère résidentiel de l'environnement et devront s'y intégrer harmonieusement sans porter atteinte au paysage urbain. Les matériaux et couleurs devront être identiques à ceux du bâtiment principal.

9.1.6. Les éléments techniques :

- Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades et ne pourront être en saillie sur le domaine public. Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.
- Les réseaux secs en façade du bâtiment doivent être dissimulés dans des dispositifs de types goulotte dans les mêmes tonalités que la couleur de la façade.
- Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des éventuelles constructions à l'alignement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

9.1.7. Les clôtures :

- Les clôtures seront constituées de barreaudage ou grillages à treillis soudés plastifiés de tonalité sombre supportés par des poteaux métalliques verticaux.
- Les portails sur rue seront traités en barreaudage métallique vertical.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.

Article 1AUI-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet

Article 1AUI-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Les constructions neuves doivent mettre en œuvre des solutions hydro-économes pour réduire au maximum les consommations d'eaux.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article 1AUI-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

12.1.2. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace libre.

12.1.3. Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.

12.2. Plantations et aménagements paysagers

Tous secteurs :

12.2.1. La hauteur adulte des essences végétales ne pourra pas excéder les cotes maximales des servitudes aéronautiques figurant en annexes. Les essences végétales seront choisies en conséquence.

12.2.2. Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études du STNA (Service Technique de la Navigation Aérienne) :

- végétaux dont les baies, les fruits ou tout autre partie de la plante attirent les oiseaux (exemple : sorbier des oiseleurs…)
- végétaux dont la forme élancée peut permettre de les comparer à des objets filiformes (exemples : arbres fastigié isolé…)
- végétaux dont la hauteur adulte ne rendre pas dans les limites imposées par les servitudes aéronautiques de dégagement.
- végétaux dont la frondaison dense permet le rassemblement nocturne de colonies d'oiseaux (exemple : platanes…).
- végétaux dont les rameaux favorisent la nidification (exemple : laurier noble…).

12.1.3. Les essences choisies devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, être économes en eau et ne devront pas être reconnues comme Espèces Exotiques Envahissantes (EEE). Le choix de la végétation est à réaliser en fonction des conditions hydriques du sol, et du type d'ouvrage végétalisé.

Article 1AUI-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Non réglementé.

Article 1AUI-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Rappel : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques), la gestion des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle sans restitution aux réseaux publics, pour des pluies courantes, dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h. Au-delà, pour leur restitution au réseau public d'eaux pluviales, un débit de fuite global maximum de 0,7 litre /seconde /hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.

14.1.2. L'infiltration est proscrite dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.

14.1.3. La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et

restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagement topographique doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain…). Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts de pleine-terre, plantations, …) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc…).

14.1.4. Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit positivement durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.

14.1.5. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré traitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de pré traitement doivent faire l'objet d'une convention d'entretien avec une entreprise habilitée.

14.1.6. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

14.1.7. Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article 1AUI-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Les rampes d'accès aux garages ou sous-sols des logements individuels peuvent être prises en compte dans le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser, lorsque leur pente est inférieure ou égale à 5%.
- Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher et en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu par application de la norme, dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

15.1. Dispositions générales

15.1.1. Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)	Norme Plafond (maximum réalisable)

Logement	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, dans la limite de 1,5 place par logement	Pas de norme plafond.
Bureaux	1 place pour 60 m² de surface de plancher	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 100 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond.
Industrie	1 place pour 50 m² de surface de plancher jusqu' à 500 m² de surface de plancher du bâtiment, puis 1 place pour 100 m² de surface de plancher au-delà	Pas de norme plafond.
Entrepôt	1 place pour 100 m² de surface de plancher jusqu' à 500 m² de surface de plancher du bâtiment, puis 1 place pour 200 m² de surface de plancher au-delà	Pas de norme plafond
Centre de congrès et d'exposition	1 place pour 25 m² de surface de plancher	Pas de norme plafond
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**	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

15.1.2. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos (et poussettes), sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ou au premier sous-sol.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, l'espace dédié sera d'au minimum 5 m².

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement	1,5% de la surface de plancher dédiée au logement

Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Commerce de gros	1 aire de 3 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher
Cinéma	1 place (1,50 m²) pour 50 fauteuils
Industrie	1 aire de 3 m² par tranche de 1 000 m² de surface de plancher
Entrepôt	1 aire de 3 m² par tranche de 2 000 m² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	1 place (1,50 m²) pour 25 m² de surface de plancher de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** **Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale** **Salles d'art et de spectacles** **Equipements sportifs** **Autres équipements recevant du public**	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants…) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

15.1.3. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.
Au minimum une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m² de surface de plancher à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher à destination d'entrepôts et de commerce de gros

L'aire doit avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,50 m
- Longueur : 8 m
- Hauteur : 4,20 m

Ou les caractéristiques suivantes :

- Hauteur : 4,20 m
- Surface : 35 m²

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 1AUI-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

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

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Article 1AUI-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées domestiques

17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

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

17.3.2. Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

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

17.3.4. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

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

17.4.2. L'article 1AUI-14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.5.2. Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.5.3. A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

Dispositions applicables dans les zones agricoles, naturelles et forestières

ZONE A

La zone agricole (A) correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée ont été délimités pour prendre en compte des projets ou des constructions, installations ou aménagements existants :

- *Secteur S1 : centre équestre, activités et habitations liées*
- *Secteur S2 : exploitation agricole avec possibilité de transformation, conditionnement et vente sur place*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article A2.

Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
Rappels au titre de la zone C du PEB (article L112-10 du code de l'Urbanisme) :

- *les constructions à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conforme à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier de recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.*
- *Les constructions à usage de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de d'activités de service devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.*

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
    - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
    - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;

  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

- Dans le **STECAL S1**, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité équestre ainsi que les hébergements ou logements liés.
- Dans le **STECAL S2,** les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'installation d'une exploitation agricole avec la possibilité de développer une activité de transformation, de conditionnement, de vente des produits issus de l'exploitation impliquant notamment la réalisation d'entrepôts et de logements pour le personnel.

Article A-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Sauf indication contraire mentionnée dans le corps du règlement, les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

Au titre du présent règlement, les voies exclusivement réservées à la circulation piétonne et cycliste sont exclues du champ d'application de l'article 4. Elles relèvent donc de l'article 5.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions.

4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul au moins égal à 5 mètres de l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées.

4.1.2. En STECAL S1 et S2 l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

4.1.3. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers.

Article A-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A-7 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique.

7.1. Dispositions générales

Non réglementé, à l'exception des STECAL.

7.1.1. Dans le **STECAL S1**, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

7.1.2. Dans le **STECAL S2**, l'emprise au sol des constructions hors serres, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Article A-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 12 mètres.

8.1.2. La hauteur maximale hors-tout des silos est fixée à 15 mètres.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;

- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

9.1.4. Toitures

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

Article A-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

Article A-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article A-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Ile-de-France.

Article A-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Non réglementé.

Article A-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré traitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

14.1.2. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

16.3. S'agissant des voies départementales :

9. La création d'accès riverain est interdite ;

10. Les créations et les modifications de voie se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie ;
11. Des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès ;
12. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article A-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées domestiques

17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

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

17.3.2. Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

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

17.3.4. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

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

faisabilité technique) est imposée à chaque pétitionnaire. Cette régulation induit la mise en œuvre d'un ouvrage de stockage calculé pour une pluie cinquantennale.

17.4.2. L'article A-14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ZONE N

La zone naturelle et forestière (N) correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Elle comprend différents secteurs particuliers.

***Secteur N : s**ecteur de la coulée verte du Croult- plaine Vignois et des grands parcs de Gonesse : parc de l'Eglantier et parc Saint-Blin*

***Secteur Nu :** secteur du parc de Coulanges, parc d'Orgemont, place Jean-Jaurès et abords du Croult en centre-ville ainsi que des secteurs d'équipements de sports et loisirs s'intégrant à la Trame Verte*

***Secteur Nj** : secteur de jardins familiaux*

***Secteur Ng** : correspondant au golf de Gonesse*

***Secteur Np :** secteur d'aménagement du parc de la Patte d'oie*

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article N2.

Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Rappel au titre du code l'environnement (police de l'eau) : tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein du périmètre d'enveloppe d'alerte d'une zone humide de classe 3 doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.
Rappels au titre de la zone C du PEB (article L112-10 du code de l'Urbanisme) :

- *les constructions à usage d'habitation devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions a minima conforme à la réglementation en vigueur et en favorisant la prise en compte du « cahier de recommandations acoustiques » figurant en annexe du présent règlement.*
- *Les constructions à usage de bureaux, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de d'activités de service devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.*

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.
Zone N - tous secteurs

Sous réserve de leur bonne intégration paysagère et environnementale :

- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, lorsqu'ils sont

nécessaires à la gestion des espaces naturels ou à leur ouverture au public et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être nécessaires aux destinations, usages ou activité autorisés dans la zone ;
  - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
  - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs ; de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- La réfection des bâtiments existants, sans extension de la surface de plancher existante.

En complément, pour les secteurs indicés :
En secteur Ng, les aménagements et installations liés aux terrains de golf et à leur entretien, sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère du site et l'intérêt paysager des lieux.
En secteur Nj, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et à la préservation du milieu cultivé :

- les aménagements et installations liés aux jardins familiaux et à la pratique d'une agriculture périurbaine, notamment les aires de stationnement lorsqu'elles sont non-imperméabilisées ;
- la construction de cabanons ou d'abris de jardin n'excédant pas 10 m² de surface de plancher par bâtiment.

En secteur Nu :

- les aménagements et installations liés aux équipements de sports et loisirs, sans création de surface de plancher
- les aires de stationnement, dès lors qu'elles sont conçues dans le sens d'une préservation des milieux naturels intéressants et d'une bonne intégration paysagère.

En secteur Np :

- La création de locaux liés à l'entretien et à la gestion du site et plus particulièrement ceux nécessaires à l'activité des employés du Parc et à l'accueil du public, sous réserve que leur localisation soit adaptée aux contraintes du site et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager des lieux.

Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.1. Dispositions générales

4.1.1. A l'exception du secteur Nj, les constructions doivent s'implanter en recul au moins égal à 10 mètres de l'alignement des emprises publiques ainsi que des voies publiques ou privées.

Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites séparatives latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 4.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

13. en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
14. les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

5.1. Dispositions générales

5.1.1. Les constructions doivent être implantées en retrait au moins égal à 10 mètres de toute limite séparative.

5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers.

5.2.2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article N-7 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article N-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain naturel existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 mètre de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 mètre de hauteur ;
- les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre.

8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 10 mètres.

8.1.2. La hauteur maximale hors-tout des cabanons ou abris de jardin est fixée à 2,50 mètres.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Pour une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

8.2.2. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux et ouvrages techniques liés à la voirie et aux réseaux divers, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

9.1. Dispositions générales

9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain seront limités.

9.1.2. Aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses…) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

9.1.3. Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les murs pignons aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

9.1.4. Toitures :

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, …), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils devront respecter la pente de la toiture.

Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Non réglementé.

Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

12.1. Dispositions générales

12.1.1. Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes à l'Ile-de-France.

12.2.2. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre à moyen développement (8 à 15 mètres de haut) pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

12.2.3. Les aires de stationnement seront réalisées en matériaux perméables. Elles ne pourront être ni cimentées, ni bitumées.

Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

13.1. Dispositions générales

13.1.1. Les clôtures situées au sein de la zone naturelle délimitée sur le plan aux abords du Croult, devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm).

Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

14.1. Dispositions générales

14.1.1. Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré traitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

14.1.2. Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

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

16.2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

16.2.1. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

17.1. Alimentation en Eau potable

17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

17.2. Assainissement des eaux usées domestiques

17.2.1. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

17.2.2. Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

17.2.3. Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées, selon la réglementation en vigueur, au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

17.3. Assainissement des eaux usées industrielles et assimilées :

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

17.3.2. Conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées industrielles et assimilées doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Cette autorisation préalable, délivrée sous forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, doit être prise par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées autres que domestiques.

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

17.3.4. L'arrêté d'autorisation de déversement peut s'accompagner de la passation d'une convention spéciale de déversement entre l'industriel concerné, la ou les collectivité(s) et l'exploitant des ouvrages d'assainissement. Celle-ci permet de définir les modalités techniques, administratives, juridiques voire financières pour le déversement des eaux usées et pluviales dans le réseau public.

17.4. Assainissement des eaux pluviales

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

17.4.2. L'article N-14 définit les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales.

17.5. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.5.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

Annexes au règlement

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DE LOCALISATION D'EQUIPEMENTS

N°	Description	Bénéficiaire	surface m²
1	Création d'un talus	Commune de Gonesse	4726
2	Mémorial	Commune de Gonesse	4437
3	Promenade au bord du Croult (à proximité de la zone industrielle)	Commune de Gonesse	2729
4	Promenade au bord du Croult	Commune de Gonesse	109
5	Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris	Société du Grand Paris	4285
6	Section en viaduc de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris	Société du Grand Paris	2486
7	Section aérienne de la ligne 17 du réseau de transport du Grand Paris	Société du Grand Paris	6349
8	Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA355	Société du Grand Paris	3309
9	Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA354	Société du Grand Paris	934
10	Ouvrage technique annexe Ligne 17 -OA353	Société du Grand Paris	381
11	Extension du cimetière communal	Commune de Gonesse	5747

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE LOGEMENTS

En application de l'article L.151-41 § 4° du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme inscrit sur des terrains de la zone urbaine générale des servitudes localisant des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements et de logements sociaux ou intermédiaires.
Le règlement défini les obligations attachées à ces servitudes.

Conformément à l'article L.152-2 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit une servitude de ce type peut mettre en demeure la Ville de Gonesse de procéder à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logements en accession (LA) et de logements locatifs sociaux (LS) ou intermédiaires (LI) sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende et énumérés dans la liste ci-après.

La catégorie logement social recouvre les logements en accession sociale type PSLA ou BRS.

Certains de ces emplacements peuvent être également concernés par une servitude de localisation d'équipements (liste annexée au règlement du PLU).

N°	Adresse	Cadastre	Destination	Part de LS / LI / LA*	Nb minimum / maximum de logement
12	14 rue Emmanuel Rain	AK 373-374 (ex AK 124) et AK 125	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine	LS 100 %	10/10
13	11 au 27 rue Général Leclerc secteur de projet dit « Leclerc Impair »	AK 219, AK 221, AK 223, AK 224, AK 215 et AK 345 partielle	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine	LI 100 %	45/55
14	12-26 rue Général Leclerc et 1 place de la Liberté 8 Mai 1945 secteur de projet dit « Leclerc pair »	AK 239 AK 233 AK 232 AK 231 AK 225 AK 236 AK 236 AK 236 AK 236	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine	LI 100 %	25/35
15	12-16 rue Bernard Février secteur de projet dit « Bernard Février »	AK86, AK 88, AK 89, AK 90	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine	LI 100 %	15/25
16	61-67 rue de Paris 2-10 rue de l'Hôtel Dieu secteur de projet dit « Mairie »	AK 161, AK 162, AK 163, AK 164, AK 165, AK 166, AK 167, AK 168	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine	LI 100 %	40/50
17	84-90 rue de Paris secteur de projet dit « Point du jour »	AM 93, AM 92, AM 162	Programme de logements dans un objectif de mixité sociale et urbaine	LA 50 % LI 50 %	50/60

*LS (logements sociaux), LI (logements intermédiaires), LA (logements en accession libre)

LISTE DES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

Des périmètres, dits « d'attente de projet », sont délimités aux plans de zonage au sein des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Dans ces périmètres, délimités au plan de zonage au titre des articles L. 151-41 5° et R.151-32 du code de l'urbanisme, sont interdites, pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'entrée en vigueur

de cette servitude, les constructions nouvelles ou les extensions présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à 40 m².

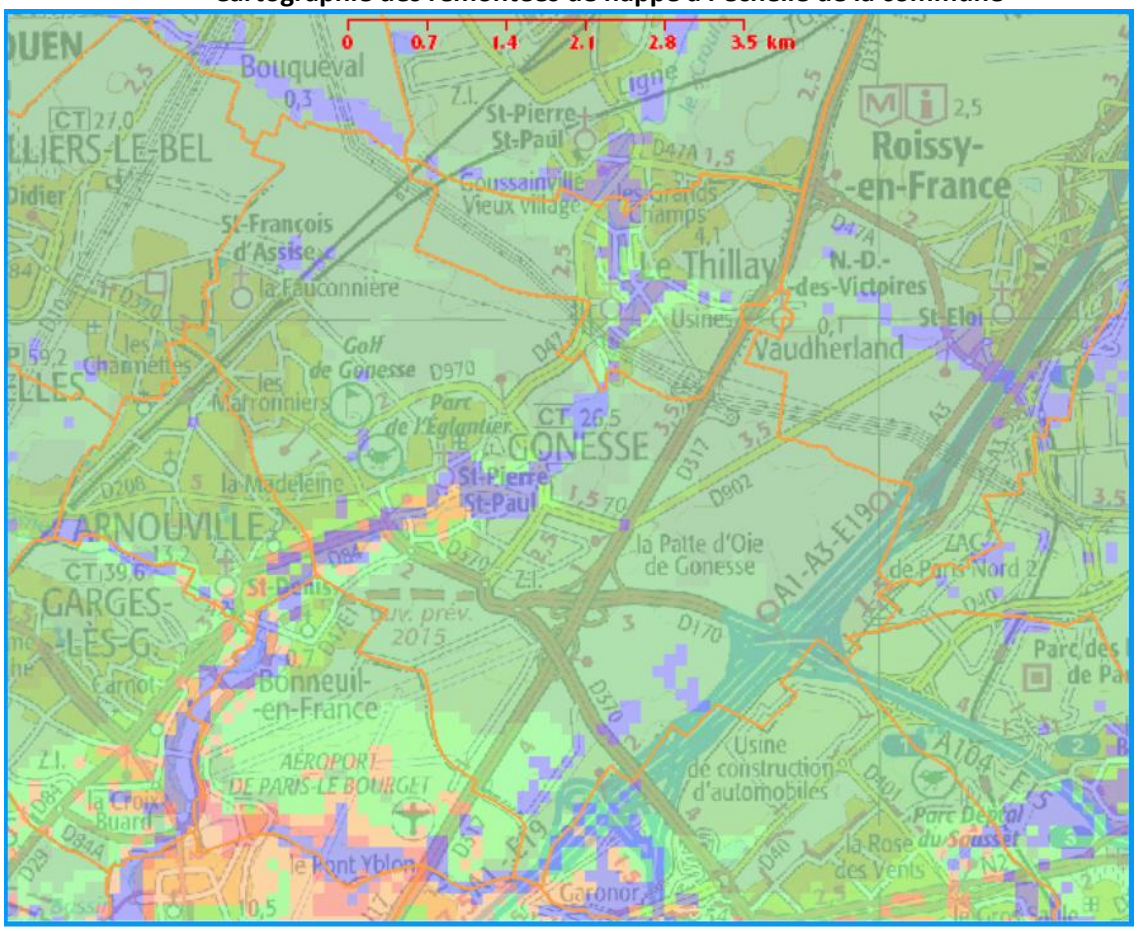
Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet (partie 2 du règlement), la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

N°	Secteur	Adresse	Cadastre	Superficie	Zonage
A	Ilot Jaurès Ouest	1 à 5 avenue Raymond Rambert Rue Nungesser & Coli	ZS 167, ZS 168, ZS 169, ZS 288, ZS 1092, ZS 1121, ZS 1128, ZS 1129, ZS 1434, ZS 1435, ZS 1436	9005	UI

RISQUE REMONTEE DE NAPPES

Cartographie des remontées de nappe à l'échelle de la commune

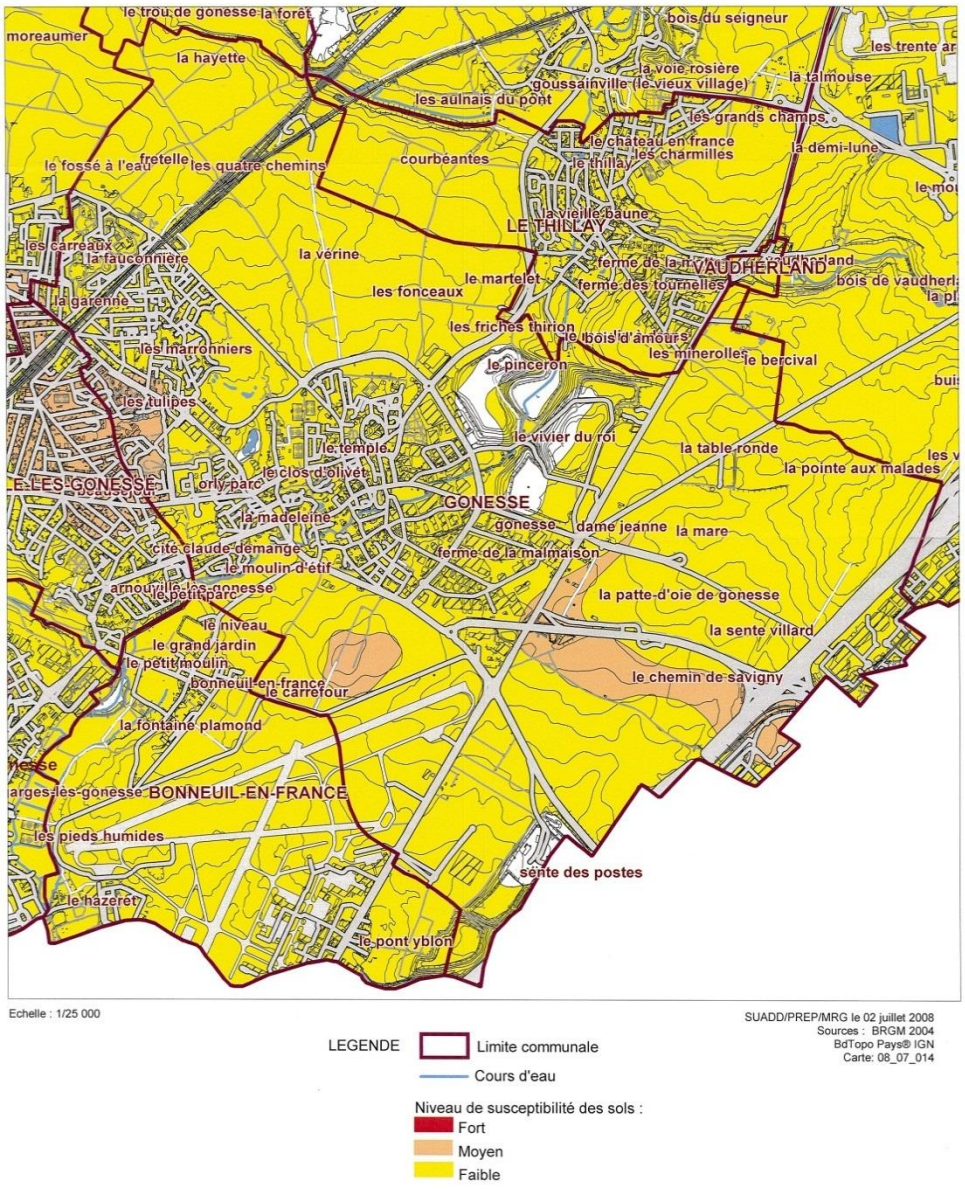


Légende sédiment

- Sensibilité très faible à inexistante
- Sensibilité très faible
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante
- Non réalisé

SOURCE : BRGM-2016

ALEA-RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



PLANTES DECONSEILLEES

Le guide technique est disponible via le lien suivant :

http://www.stac.aviation-civile.gouv.fr/publications/documents/peril_env_ap.pdf